

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE \_\_\_\_\_

contro

(Avv. \_\_\_\_\_)

ESECUTATO \_\_\_\_\_

\* \* \*

UDIENZA DEL 12/07/2023 - ORE 11.40

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

\* \* \*

LOTTO N. 2

\* \* \*

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene in oggetto.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Ravenna (RA), Via San Mama n. 120.

Si premette che, alla data del sopralluogo del 08/05/2023, il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, risultava per la maggior parte demolito nelle partizioni interne, risultando, a tutti gli effetti, composto quasi esclusivamente da muri perimetrali e copertura.

In tutti i casi, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articolavano essenzialmente in n. 2 piani fuori terra di cui n. 2 autorimesse (Sub. 1 e 2) a piano terra con accesso diretto da via San Mama e n. 2 appartamento (Sub. 3 e 4) posti rispettivamente a piano 1 e 2 a cui si accede da vano scala interno comune alle unità immobiliari.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo risulta costituito, alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano primo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

Superficie reale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 3) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 1)

Superficie commerciale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 3) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 1)

L'appartamento (Sub. 4) posto a piano secondo risulta costituito alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano secondo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

Superficie reale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 4) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 2)

Superficie commerciale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 4) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 2)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*allegato 11*):

- beni intestati a:

◦ \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
- per la quota di proprietà di 1/1

dei seguenti beni:

◦ Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 2, Zona Censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 27, Rendita € 127,67, via Ravegnana n. 64, piano T

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 65, Totale escluse aree scoperte: mq. 65, Rendita € 348,61, via San Mama n. 64, piano 2

• beni intestati a:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il 19/08/1981, C.F. \_\_\_\_\_ -

**per la quota di proprietà di 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 28, Rendita € 127,67, via Ravegnana n. 64 piano T
- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 66, Totale escluse aree scoperte: mq. 66, Rendita € 348,61, via San Mama n. 64, piano 1

Le unità immobiliari, insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*allegato 11*):

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 107.

\* *Si precisa che il civico del fabbricato costituente il Lotto n. 2 oggetto di stima risulta il n. 120 e non il n. 64 come identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna.*

**PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE**

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in oggetto.

**CONFINI**

Sub. 2 e 4: \_\_\_\_\_ (Part. 2620, Subb. 1 e 3), via San Mama, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Sub. 1 e 3: \_\_\_\_\_ (Part. 2620, Sub. 2 e 4), via San Mama, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 16*) a rogito Notaio Ira Bugani di Ravenna, Rep. n. 13601/4249 del 11/01/2001, si evince che: “ [...] ART. 2 – Il signor \_\_\_\_\_ vende alla signora \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'appartamento e del garage, ricompresi nel fabbricato ubicato in Comune di Ravenna, via San Mama n. 120 posti rispettivamente, al piano secondo e al piano terra, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 104, mappale 16, subb. 4 e 2 per la cui individuazione le parti dichiarano di fare riferimento alla descrizione esposta in premessa che si vuole, qui, letteralmente richiamata. [...] ]

[...] Il signor \_\_\_\_\_ vende al signor \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'appartamento e del garage, ricompresi nel fabbricato ubicato in Comune di Ravenna, via San Mama n. 120 posti rispettivamente, al piano primo e al piano terra, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 104, mappale 16, subb. 3 e 1 per la cui individuazione le parti dichiarano di fare riferimento alla descrizione esposta in premessa che si vuole, qui, letteralmente richiamata.

Le parti acquirenti dichiarano di aver preso atto che le planimetrie dimostrative depositate all'U.T. di Ravenna aventi ad oggetto le porzioni immobiliari da ciascuna di esse acquistate con il presente atto e risalenti alla data del 25 gennaio 1959, pur rappresentando correttamente la consistenza delle unità abitative necessitano di aggiornamento in relazione allo stralcio, dai vani compresi in ciascuna porzione abitativa, dei rispettivi vani ad uso garage, nonché in relazione alla corretta rappresentazione, quanto a consistenza e forma, del lotto di terreno, compreso della corte pertinenziale, su cui il fabbricato sorge, della attuale dimensione complessiva di catastali mq. 107.

Stante a quanto sopra le parti acquirenti dichiarano di assumere a proprio carico l'onere di provvedere all'aggiornamento planimetrico di cui sopra manlevando la parte

venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo.

*ART. 3 – Le vendite vengono fatte ed accettate con tutte le pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù dei detti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con quota parte proporzionale degli spazi e vani comuni per legge ed in dipendenza dello stato di condominio, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito del notaio Raponi del 5 ottobre 1973 rep. n. 57214, registrato a Ravenna il 20 ottobre 1973 al n. 3257 ivi trascritto il 27 ottobre 1973 all'art. 9984.*

*ART. 4 – La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto per acquisto fattone in forma di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ravenna in data 3 gennaio 1990 Cron. n. 32, Rep. n. 8, registrato a Ravenna l'11 gennaio 1990 al n. 107 trascritto il 5 gennaio 1990 all'art. 197.*

*La parte venditrice garantisce, altresì, che quanto è oggetto della presente vendita è libero da vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione.*

*Dichiara e garantisce, particolarmente, la parte venditrice che relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente compravendita, non esistono, ad oggi, imposte arretrate insolute, essendo essa parte venditrice in regola con il pagamento dei tributi e contributi erariali, provinciali e comunali ed altri inerenti agli immobili in oggetto e, comunque, aventi privilegio sugli stessi, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data di oggi. [...]*

*[...] ART. 10 – La parte alienante, previa ammonizione sulla responsabilità e sulle sanzioni già previste a norma dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 della predetta legge n. 15/68, dichiara sotto la propria personale responsabilità che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*La parte venditrice dichiara, altresì, che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali*

da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, della legge 23 dicembre 1994 n. 724, art. 39, come modificato dalla legge 22 marzo 1995 n. 85 e dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662, nonché ai sensi di detta legge n. 662/1996. [...]”

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

### PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (allegato 11 e 16):

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il 08/05/2023, i beni oggetto di pignoramento e costituenti il Lotto n. 2, risultavano non occupati e non utilizzati poiché praticamente demoliti all'interno.

Gli esecutati, d'altra parte, risultano residenti rispettivamente:

- \_\_\_\_\_ (esecutato) nel Comune di \_\_\_\_\_ dal 2004, così come comprovato dal Certificato cumulativo completo, inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del \_\_\_\_\_ (allegato 15);
- Signora \_\_\_\_\_ (esecutata) nel Comune di \_\_\_\_\_ con il coniuge, così come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia, inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune \_\_\_\_\_ (allegato 15).

Si segnala inoltre che, l'esecutata ha scelto il regime di separazione dei beni, così come comprovato dall'Estratto per Riassunto di Matrimonio allegato alla presente relazione di stima.

## VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 18*):

### RUE3 Componente Perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4.c2)* in detti contesti ricadono le Emergenze e reti del paesaggio e le Aree di interesse archeologico, individuate nelle Tavole di RUE 2.
- *Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie (art. VIII.1.2)* le aree urbanizzate ai sensi della LR 20/2000 ricadenti nello Spazio Urbano e soggette a vincolo idrogeologico sono individuate nell'elaborato gestionale RUE 10.2, per le finalità di cui alla LR 3/99 e relativa Circolare RER (Delibera n. 1117 del 11/07/2000), distinte in due categorie:
  - aree che conservano la caratteristica del vincolo, per le quali si conferma la procedura autorizzativa prevista dalla normativa vigente
  - aree che hanno perso la caratteristica del vincolo, per le quali tale autorizzazione non è dovuta

In tali aree, al fine di non effettuare interventi che richiedono l'emungimento dalla falda freatica, la profondità di scavo non dovrà superare m 1,20 dall'attuale piano di campagna, fermo restando il rispetto della disciplina delle aree soggette ad ingressione marina (art. IV.1.14.c8).

Onde favorire una maggior flessibilità ed integrazione di usi ed attività, così come previsto dall'art. 98 c6 del PSC, nell'ambito dello spazio urbano, indipendentemente dalle componenti riportate nella cartografia di RUE, sono comunque consentiti, fatte salve le limitazioni eventualmente riportate nelle specifiche componenti, gli usi di cui all'art. II.2.3.c1 lettere:

- b) Turistico Ricettive (T1 e T3 limitatamente agli ostelli);
- d) Direzionale (C1, Servizi privati Spr, ad esclusione del Spr8, Servizi pubblici Spu);
- e) Commerciali (C2, C3)

Ciò compatibilmente con gli usi residenziali eventualmente insediati o viceversa compatibilmente con gli usi da insediare e il contesto ed esclusivamente qualora siano rispettati i piani, i regolamenti, le normative, e i vincoli di carattere settoriale e/o sovraordinati, nonché sia dimostrato il reperimento dei posti auto necessari e sia verificato che il cambio d'uso sia compatibile con le condizioni di accessibilità e viabilità esistenti, previo parere del Servizio comunale competente ove se ne ravvisi la necessità.

La trasformazione degli usi può avvenire nel rispetto degli indici della componente riportata in cartografia, fatto salvo la trasformazione in ricettivo alberghiero per il quale si applicano gli indici previsti dalla specifica componente.

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Perimetro Città a conservazione morfologica (art. VIII.4)*

#### RUE3 Edificio

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Edifici, CMR - Edifici di recente edificazione (art. VIII.4.5)* sono individuati come Edifici di recente edificazione privi di valore tipomorfologico e non coevi al tessuto edilizio che li caratterizza.

#### RUE3 Componente di Zona

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Spazi aperti, Aree di pertinenza di edifici di interesse tipomorfologico (art. VIII.4.7)* sono individuati gli spazi aperti privati che costituiscono pertinenza degli edifici.

Per tali spazi aperti si applica la disciplina di cui all'art. VIII.2.11.

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Spazi aperti, Indice medio di*

isolato (art. VIII.4.7) per le aree individuate in cartografia come aree a “parchi, giardini e alberature di pregio da conservare” non si applica il calcolo in base all’Uf medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della SC esistente di 15 mq ogni 100 mq di SF fino a 200 mq nel rispetto delle norme di componenti delle distanze dai confini di proprietà e dei seguenti parametri:

- Uf ≤ 0,60 mq/mq
- IC ≤ 30%

Per gli edifici esistenti inseriti in “parchi, giardini e alberature di pregio da conservare” e per quanto non prescritto nel presente articolo, valgono le prescrizioni delle relative componenti, di cui all’art. VIII.4.1 e seguenti.

### PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 16*) a rogito Notaio Ira Bugani di Ravenna, Rep. n. 13601/4249 del 11/01/2001, la Signora \_\_\_\_\_ (esecutata) e il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), ognuno per la propria quota di proprietà sui beni, acquistavano le porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, costituenti il *Lotto n. 2*, dal Signor \_\_\_\_\_.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogитante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 17*), risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25/11/2022, ovvero è stata cancellata l’iscrizione:

- **Ipoteca volontaria** trascritta all’art. 1719/313 del 20/01/2023, poiché scaduta; ed occorre inserire la nuova ipoteca volontaria in rinnovo della precedente:
- **Ipoteca volontaria** trascritta all’art. 26520/4920 del 01/12/2022;

restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria nn. 1719/313 del 20/01/2003** nascente da concessione a

garanzia di apertura di credito del 14/01/2003, Rep. 107521 a firma del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna (RA) a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'immobile in oggetto;

- **Ipoteca giudiziale nn. 14614/3055 del 15/06/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2004, Rep. 531/2004 emesso dal Tribunale di Ravenna a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale nn. 28633/6347 del 29/11/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 21/09/2004, Rep. 718/2004 emesso dal Tribunale di Cosenza a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato;
- **Ipoteca giudiziale nn. 18743/2923 del 27/11/2012** nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2011, Rep. 298/2011 emesso dal Tribunale di Cosenza a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata;
- **Ipoteca in rinnovazione nn. 9172/1655 del 05/05/2022** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 104711 del 05/06/2022 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante, fra gli altri, anche sull'immobile in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale nn. 124352/4541 del 07/11/2022** nascente da decreto ingiuntivo del 08/07/2022, Rep. 1204/2022 emesso dal Giudice di Pace di Reggio Emilia a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 25239/17447 del 16/11/2022.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

**REGIME FISCALE**

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

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione

(*allegato 14*):

• **Permesso n. 1638, PG. 18157 del 26/09/1951** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per progetto di apertura di due anditi carrai per accedere dalla via Bassa al cortile di un edificio residenziale sito in Comune di Ravenna (RA), via Bassa (oggi via San Mama);

• **Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale sito in Comune di Ravenna (RA), via Ravenna – via San Mama;

• **Permesso n. 334, PG. 679 del 13/03/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per le modifiche del progetto già approvato n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;

• **Abitabilità n. 2719955 del 27/09/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ relativa al Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 e Variante n. 334, PG. 679 del 13/03/1956 del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;

• **Dichiarazione di inabilità PG. 29939 del 17/11/1958** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;

\* *Si precisa che non è stato rinvenuto agli atti il Certificato di Inabilità di cui al PG. 29939/1958*

• **Concessione Edilizia n. 2180 del 09/01/2003, PG. 30637/2002** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione di fabbricato urbano sito in

\* Si precisa che, in sede di accesso agli atti presso il Comune di Ravenna, lo scrivente è venuto a conoscenza del fatto che è in corso di validità una pratica edilizia per la ristrutturazione dell'immobile, presentata nell'anno 2022.

## IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso è stata rinvenuta agli atti comunali (*allegato 14*):

- **Abitabilità n. 2719955 del 27/09/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_  
relativa al Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 e Variante n. 334, PG.  
679 del 13/03/1956 del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San  
Mama;
- **Dichiarazione di inabilità PG. 29939 del 17/11/1958** intestata ai Signori \_\_\_\_\_  
del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San  
Mama;

\* Si precisa che non è stato rinvenuto agli atti il Certificato di Inabilità di cui al PG. 29939/1958

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 2* oggetto di procedura esecutiva.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Ravenna (RA), Via San Mama n. 120 (*allegato 12*).

Si premette che, alla data del sopralluogo del 08/05/2023, il fabbricato ospitante le unità

immobiliari oggetto di procedura esecutiva, risultava per la maggior parte demolito nelle partizioni interne, risultando, a tutti gli effetti, composto quasi esclusivamente da muri perimetrali e copertura.

In tutti i casi, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articolavano essenzialmente in n. 2 piani fuori terra di cui n. 2 autorimesse (Sub. 1 e 2) a piano terra con accesso diretto da via San Mama e n. 2 appartamento (Sub. 3 e 4) posti rispettivamente a piano 1 e 2 a cui si accede da vano scala interno comune alle unità immobiliari.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo risulta costituito, alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano primo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

L'appartamento (Sub. 4) posto a piano secondo risulta costituito alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano secondo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

### SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 2* oggetto di procedura esecutiva.

### STIMA DEI BENI

In merito al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Ravenna (RA), via San Mama n. 120, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Subb. 1, 2, 3 e 4 lo scrivente ritiene essere pari a **€ 75.000,00** (Euro settantacinquemila/00) per la piena proprietà dei beni costituenti il Lotto n. 2 oggetto di procedura.

Ravenna, 9 giugno 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
ing. Bruno Piemontese