

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

**GIUDIZIO DI DIVISIONE - PREZZO DI VENDITA LOTTO A**

=====

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. N. 08/2020**

**riunita alla procedura R.G.E. N. 49/2020**

=====

In data 10.05.2023, l'Ill.mo Giudice Istruttore, nell'ambito del giudizio di divisione ha disposto lo scioglimento della comunione con riferimento al Lotto A della presente procedura esecutiva, delegando il compimento delle operazioni di vendita al dott. Francesco Baravelli. Nel medesimo provvedimento, il Giudice ha determinato "il valore del compendio pignorato come già indicato dall'esperto stimatore anche con riferimento all'eventuale vendita per singoli lotti".

Pertanto, a seguito della richiesta pervenuta a mezzo pec il giorno 29.05.2023, si precisa quanto segue:

**LOTTO A:** Immobili siti in Cervia (RA), via Cardano n. 18 (ex via Euclide n. 7/A), e retrostante particella di terreno - **(censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 518, subb. nn. 1 e 2 ed al C.T. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 41, mapp. n. 628).**

=====

**Valore commerciale "intero" LOTTO A:**

- Superficie commerciale abitazione – mappale n. 518, subb. nn. 1 e 2:  
mq. 252,77 x €/mq 2.500,00 = € 631.925,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi:  
€ 15.000,00.

- Totale valore commerciale dell'intero fabbricato:

€ 631.925,00 – € 15.000,00 = € 616.925,00.

- Superficie terreno – mappale n. 628:

mq. 324,00 x €/mq 20,50 = € 6.642,00.

Totale LOTTO A: € 616.925,00 + € 6.642,00 = € 623.567,00 per la piena proprietà del fabbricato e dell'attigua particella di terreno.

Considerato infine 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 in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari a:

**LOTTO A: € 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00).**

=====

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

Ravenna, 31.05.2023

il CTU dott. Nicola Calabrese