

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es. n.X/2024

promossa da

XXXXXXXX

(Avv. XXX XXX)

contro

XXXXXXXX

(Avv. XXX XXX)

C.T.U. Ing. Fornasari Federica

Alla c.a. dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Massimo Vicini

Oggetto: Integrazione a relazione di stima nell'ambito della procedura esecutiva R.G. Es. n. X/2024 promossa da XXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXX a seguito di comunicazioni ricevute in data XX/XX/XXXX riferite al fabbricato sito in Via Alfredo Baccarini, 23 a Faenza (RA) identificato in relazione come LOTTO 1

Lo scrivente CTU ha provveduto in data XX/XX/XXXX al deposito della relazione di stima per l'esecuzione immobiliare RG X/2024 in oggetto; oggi a seguito di comunicazione dell'Arch. XXX XXXX ricevuta in data XX/XX/XXXX dal custode Dott.ssa Patrizia Orsini si ritiene opportuno presentare un'integrazione alla precedente relazione depositata per quanto riguarda il fabbricato sito in Via Alfredo Baccarini, 23 a Faenza (RA).

Nella mail che si allega viene comunicato che a seguito di divieti imposti dal Comune di Faenza, nell'ambito della CILA PG. XXXXX del XXXX, riferita alla manutenzione straordinaria della corte esterna ad uso parcheggio e recinzione, ad oggi in corso d'opera, non sarà possibile creare n.8 posti auto ad uso esclusivo del fabbricato oggetto di stima per l'impossibilità di abbattere un pino ma se ne creeranno solo n.7 posti auto.

La creazione di un posto auto in meno ad uso esclusivo del fabbricato oggetto di stima (istituto di credito) comporta una ridefinizione della superficie catastale e conseguentemente del valore di stima come di seguito riportato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Caveau e servizi al primo piano sottostrada mq. $458,94 \times 60\% = \text{mq. } 275,36$
- Sportello bancario e uffici al piano terra = mq. 421,40
- Corte esterna comune area di manovra posti auto per la quota di pertinenza mq. $403,02 \times 484,25\%$ (millesimi ipotizzati con solo n.7 posti auto) $\times 2\% = \text{mq. } 3,90$ (=2% della superficie effettiva i fini valutativi);
- Posti auto di uso esclusivo n.7 $\times 12,50 \text{ mq.} \times 20\% = \text{mq. } 17,50$

Superficie commerciale complessiva mq. 718,16

* * *

CONTEGGI DI STIMA - VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Come detto anche nella perizia depositata si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 2.000,00 per l'unità immobiliare.

La sottoscritta C.T.U. trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità

dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione. Tale riduzione viene quantificata al 15%.

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

Valore dell'immobile

Mq 718,16 x €/mq 2.000,00 = € 1.436.320,00

Detrazioni per stato di occupazione 5% = € 71.816,00

restano € 1.364,504,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 204.675,60

restano € 1.159.828,40

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 1.160.000

(Euro unmilionecentosessantamila/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

Queste sono le uniche rettifiche da fare alla relazione precedentemente depositata e si riferiscono esclusivamente al Lotto 1 mentre per il Lotto 2 non ci sono variazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice Istruttore per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione integrativa, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ravenna, 16/11/2024

Il C.T.U.

Ing. Federica Fornasari

Allegati:

- A. Comunicazione ricevuta tramite il custode Dott.ssa Patrizia Orsini dal progettista XXX XXXX