

**All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Ravenna
dott. Massimo Vicini**

Ravenna, 28 Maggio 2025

**Oggetto: Tribunale Civile di Ravenna - Procedimento di esecuzione immobiliare n. 137/24 R.G.E.
promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]
Riscontri alle osservazioni alla CTU pervenute in data 12/05/2025 per parte [REDACTED]
[REDACTED] come richiesto dal Giudice in data 13/05/2025**

La scrivente arch. Luisa Galeotti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 737, con studio professionale in via Romea n. 21/A, in qualità di consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di Ravenna per la procedura esecutiva in oggetto, premesso che:

- in data 09/01/2025 l'Ill.mo Giudice nominava la scrivente quale Esperto Stimatore
- in data 05/05/2025 procedeva al deposito telematico nei termini e all'invio alle parti nei termini
- in data 12/05/2025 la scrivente riceveva comunicazione dalla Cancelleria dell'intestato Tribunale rispetto all'avvenuto deposito da parte dell'avv. [REDACTED] per [REDACTED] di Osservazioni alla CTU
- in data 13/05/2025, a margine delle stesse, l'Ill.mo Giudice disponeva:

*All'esperto stimatore per quanto di competenza.
affinché risponda alle osservazioni del creditore procedente*

- nel merito, le osservazioni vertono su queste considerazioni:

Il CTU opera delle detrazioni dal valore degli immobili dovuta allo stato d'uso e manutentivo degli stessi.

Nell'ipotesi 3 viene ipotizzata la detrazione di € 113.526,60, mentre nell'ipotesi 1 viene eseguita una detrazione addirittura del 40%, mentre è del 15 % nell'ipotesi "mediana".

Si ritiene che tali detrazioni siano non solo eccessive, ma altresì altamente lesive degli interessi creditori – e debitori – consistenti nel veder aggiudicato l'immobile ad un prezzo maggiore.

È opportuno provvedere alla valorizzazione del bene senza considerare l'abbattimento proposto,

*Tribunale Civile di Ravenna - Procedimento di esecuzione immobiliare n. 137/24 R.G.E. promosso da
[REDACTED] contro [REDACTED]
Riscontri alle osservazioni alla CTU pervenute in data 12/05/2025 per parte [REDACTED]
[REDACTED] come richiesto dal Giudice in data 13/05/2025*

Pagina 1/3



così da consentire pienamente l'espressione del mercato sul valore del bene al momento delle vendite, scongiurando così il pregiudizio che sarebbe recato a tutte le parti dalla previsione di prezzi di base d'asta eccessivamente bassi a causa delle detrazioni ipotizzate.

richiedendo in ultimo

che l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione adito voglia ordinare l'integrazione/correzione della perizia estimativa con la valorizzazione del bene senza gli abbattimenti ipotizzati per stato manutentivo e di conservazione, di modo da garantire un prezzo di base d'asta maggiore, consentendo altresì un migliore adattamento del mercato in sede di vendita.

Premesso quanto sopra e in merito a quanto osservato, si ritiene di precisare:

- a) la relazione peritale non riporta **tre** ipotesi di stima, ma solamente **DUE** e in specifico (e come già dettagliato in perizia):
 1. **ipotesi 1**: il bene è stato “*valutato sulla base delle attuali caratteristiche come complesso a destinazione direzionale con porzione a piano seminterrato con destinazione di laboratorio/magazzino (benché inutilizzato da diverso tempo e in pessime condizioni di manutenzione)*”
 2. **ipotesi 2**: il bene è stato valutato “*rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto, determinata dal fabbricato esistente nella sua consistenza legittima, valutato sulla base dell'ultima pratica edilizia presentata e approvata*”

I valori ottenuti dalle due ipotesi sono stati mediati aritmeticamente tra loro. Non sussiste una terza ipotesi di stima.

- b) la detrazione di € 113.256,60 (applicata nell'ipotesi di stima 2) non è connessa allo “*stato d'uso e manutentivo*” dell'immobile ma rappresenta il calcolo analitico del costo di demolizione del fabbricato, ottenuta attraverso i valori unitari forniti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna – Annualità 2025 e nell'intento dichiarato di stimare il bene come area edificabile per un intervento demolitivo/ricostruttivo, nell'ambito del quale la demolizione rappresenta un costo.
- c) la detrazione del 40% (applicata all'ipotesi di stima 1) è connessa effettivamente allo “*stato d'uso e manutentivo*” che – come espresso in relazione e come facilmente valutabile dalla documentazione fotografica – risulta pessimo/scadente, caratterizzato da consistenti infiltrazioni, deterioramenti,



ammaloramenti e degradi. D'altra parte, anche fosse in migliori condizioni, l'ampia parte retrostante è costruita sul confine di proprietà e non presenta in generale apertura finestrate ma si limita a luci: tali condizioni non sono assolutamente ordinarie e riferibili alle normali condizioni assunte per i valori di riferimento.

Si osserva inoltre che la detrazione del 40% corrisponde a un importo di € 257.520,00 che, rapportato alle superfici e/o ai valori unitari assunti per gli uffici e per i laboratori artigianali, riconduce a costi unitari per interventi di manutenzione/ripristino di €/mq 600,00 e €/mq 120,00 che – rispetto alle effettive condizioni dell'immobile – appaiono congrui, se non al più minimi

- d) la presunta detrazione “del 15% nell'ipotesi «mediana»” deriva evidentemente da una incomprensione: come riportato nel paragrafo “Deprezzamenti”, tale detrazione è relativa “all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita)”, espressamente prevista dall'art. 568 c.p.c. nonché dal quesito n. 9 formulato dal Giudice nel conferimento dell'incarico

Tale detrazione (di natura dunque **diversa** rispetto allo stato d'uso e manutentivo oggetto dei chiarimenti precedenti) è applicata al valore ottenuto dalla media delle ipotesi 1 e 2 precedentemente descritte

Alla luce di quanto sopra e come meglio argomentato, **si ritiene di confermare la valutazione estimativa contenuta in perizia.**

Confidando di avere pienamente chiarito e riscontrato i punti di osservazione (e non rendersi pertanto necessaria la partecipazione dell'esperta all'udienza ex art. 569 c.p.c., salvo diversa disposizione del Giudice), si rimane sempre a disposizione del Giudice.

Con Ossequio

Il C.T.U. Arch. Luisa Galeotti

