

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. MASSIMO VICINI	
	* * *	N.111/2024 R.G.E.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	Udienza 30.04.2024
	Promosso da:	Ore 11,40
	<div></div>	
	contro	
	<div></div>	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	12.11.2024 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via	
	Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	
	<div></div>	

Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21d2ba7602d9e5f591ea289aaf446a0e



_____”

Lo scrivente per quanto sopra a seguito della comunicazione ricevuta e dall'indagine eseguita del complesso immobiliare individuato al catasto del Comune di Brisighella, foglio 59, particella 114, per il quale è stato proposto un valore complessivo quale base d'asta di € 61.000,00 (euro sessantunomila/00), ritiene che in relazione alla richiesta: *“la relazione di stima ha considerato una superficie di 85 mq mentre la visura catastale (pag. 195 della CTU) indica una superficie di 108 mq.*

Pertanto, la consistenza riportata nella visura catastale consente di aumentare il valore stimato.”, di aver determinato la superficie in funzione delle dimensioni dell’immobile a seguito del rilievo ed indicata al capitolo 8 Consistenza commerciale – in mq 84,41 per determinare il valore da porre a base d’asta, mentre, la superficie catastale indicata nella visura è stata definita utilizzando i parametri per individuare la rendita ai fini fiscali.

In merito alla richiesta:

“Inoltre, ad avviso della cliente, non occorre che il valore stimato venga abbattuto del 15% per “vetusta”, considerato che il bene appare in ottime condizioni, essendo stato integralmente ristrutturato nel 2018.”, il fabbricato è stato ristrutturato diciassette anni fa e mai abitato, e come evidenziato nella relazione al capitolo 6 sopralluogo, è stato necessario effettuare due accessi all’immobile poiché nel primo le serrature erano bloccate e solo con l’ausilio di un fabbro si è riusciti ad accedere. Il mancato uso dell’immobile per un tempo così rilevante senza le manutenzioni ordinarie necessarie ha provocato all’interno dell’immobili cospicue infiltrazioni di umidità generando il distacco dell’intonaco nella porzione dell’abitazione in aderenza alla



roccia, come indicato al capito 7 descrizione del bene, il deterioramento delle pavimentazioni esterne, la presenza di umidità di risalita nel terrazzo posteriore e della cantina.

Per quanto sopra esposto lo scrivente conferma il valore proposto quale base d’asta del lotto 5 di € 61.000,00.

Con Osservanza

Ravenna, 29/04/2025

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

Allegati

Relazione fotografica.

Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21d2ba7602d0e5f591ea2869af446a0e

