

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Samuele Labanca

**PROCEDURA ESECUTIVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****R.G.Es. Imm.n. 24/2024**

Promossa da:

Intervento del Condominio "PEEP"

**RELAZIONE DI STIMA****UDIENZA 05.03.2025****ALLEGATO "A"****UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un appartamento al quarto piano con cantina al piano terra sito nel condominio a Ravenna in via Bindo Giacomo Caletti n. 4, situato nella zona PEEP degli anni settanta. Il condominio è circondato dal verde pertinenziale, confina con il parco pubblico Giampaolo Picello e il circolo tennis Cesarea. La zona è dotata di servizi pubblici quali attrezzature sportive, scuole e un centro commerciale. L'area non è stata interessata dall'alluvione del maggio 2023; dista circa 7 minuti in bicicletta dalla piazza del Popolo.

L'appartamento, interno 8, è costituito da ingresso, soggiorno con accesso nel balcone coperto, cucina con ripostiglio finestrato, disimpegno, bagno con vasca finestrato e due ampie camere.

È situato al quarto piano di un condominio di nove piani (con due unità al piano per vano scala).

La consistenza è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: la cantina al piano terra è di circa 8,60 mq., l'abitazione è di circa 100 mq., il balcone coperto è di circa 3,60 mq..

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di stima è di piena proprietà

visure catastali, ed è così identificato:

Immobile: Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Foglio 104, Particella 1737, Sub.168, A/4; (abitazioni di tipo popolare) Classe 3, consistenza 6 vani, via B. G. Caletti n. 4 Piano T-4.

Nella planimetria in scala 1:200 è indicata anche la cantina nel piano terra.

### **ASTE GIUDIZIARIE® PROPRIETÀ**



risultano pieni proprietari del bene in oggetto, sono in regime di comunione legale dei beni e risiedono in via Bindo Giacomo Caletti N. 4 - Interno 8, come risulta dal certificato di residenza che si allega.



### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il bene sarà libero a decreto ingiuntivo. Non risultano contratti di locazione/comodati in corso come da comunicazione della Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna del 17 settembre 2024.



### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: l'appartamento è circa 100 mq., il balcone coperto è di circa 3,6 mq., ( conteggiato al 50%) quindi 1,8 mq., la cantina è di circa 8,60 mq., ( conteggiata al 50%) quindi 4,30 mq.. La superficie commerciale (dei vani principali più gli accessori diretti) è di circa 101,8 mq., più la superficie commerciale della cantina ( 4,30 mq.) sommano 106,10 mq.



### **STIMA DEL BENE**

Destinazioni	Superficie lorda mq.	coefficiente	risultante mq.	€/ mq	Vetustà deprezzamento 12%	Stato conservativo normale	€/ mq x superficie
appartamento P.4°	100	1	100	1800 €	1584 €	1	158.400 €
balcone coperto	3,6	0,50	1,8	1800 €	1584 €	1	2.851,2 €



cantina	8,6	0,50	4,30	1800 €	1584 €	1	6.811,2 €
totale complessivo			106,10 mq				<b>168.062,40 €</b>

L'immobile in oggetto è categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); per le sue caratteristiche, dall'ubicazione alla tipologia del condominio, dalla disposizione interna degli spazi con servizi accessori alle finiture ecc... non si ritiene di considerare i valori OMI per le abitazioni di tipo economico ma di considerare il valore intermedio desunto dal Rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia del 2024.

Si rileva la seguente criticità che comporta il conseguente deprezzamento:

1) la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale può essere stimata per circa € 5.000.

Considerando la consistenza, lo stato di fatto del bene, la sua destinazione, l'ubicazione, eventuali revisioni di atti, le opere da realizzare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori settoriali a Ravenna, il rapporto immobiliare di Ravenna e i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, valutando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

**Il valore stimato dell'intero bene in oggetto, considerando il ribasso del 15% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è il seguente:**

Valore complessivo	Oneri regolarizzazione	Risultante	Ribasso 15%	Valore finale di stima
168.062,4 €	5.000,00 €	163.062,4 €	24.459,36 €	138.603,04 €

€ 138.603,04 arrotondato a € **138.603,00** (centotrentottomila seicento e tre euro/00).

### ***DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI***

Il bene, per le sue caratteristiche formali e tecnico-strutturali non è divisibile, la vendita deve procedere in un unico lotto. Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sotto-

scritta sarà a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Ravenna 08/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. Ardia Marzetti)

