

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ....

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.Es. n.5/2024**

*promossa da*

.....  
(Avv. ....)

*contro*

.....  
(Avv. ....)

\*\*\*

C.T.U. ....

\*\*\*

**Alla c.a. dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr. ....**

Oggetto: Relazione in merito alla richiesta di modifica di perizia di stima RG Es. 5/2024 in riferimento al Lotto 2 per modifiche sopraggiunte allo stato occupazionale e allo stato manutentivo dell'immobile sito a Ravenna (RA) in Via Trieste, 34.

Con la presente relazione, a seguito della richiesta del Custode Dott. .... del XX giugno 20XX e autorizzata dal Giudice dell'esecuzione Dott. .... in data XX luglio 20XX, si intende ricalcolare il prezzo di stima dell'unità immobiliare sita in Via Trieste, 34 a Ravenna (RA), denominata come lotto 2, di proprietà della società ..... in quanto è stata liberata dai locatari ....., risultando quindi libera dal XX/XX/20XX e per tale motivo si ritiene di

dover eliminare il deprezzamento del 10% che era stato considerato nella perizia depositata il 16/10/2024.

Inoltre, in fase di liberazione dell'immobile si è riscontrato un danno alla vetrina dell'unità immobiliare e quindi bisogna andare a detrarre il valore della sostituzione di tale vetrata che ammonta ad € 1.445,00 + iva per un totale di € 1.762,90 come da preventivo della ditta ..... che si allega.

Si ripropongono quindi di seguito i conteggi di stima proposti come base d'asta partendo dal valore dell'immobile

#### **Valore dell'immobile**

Mq 223,98 x €/mq 1.900,00 = € 425.562,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene pari al 15% = € 63.834,30

**restano € 361.727,70**

Detrazioni per ripristino vetrina danneggiata = € 1.762,90

**restano € 359.964,80**

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) € 360.000,00**

(Euro trecentosessantamila/00)

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

Considerato che sono già state effettuate due aste, una in data XX/XX/20XX e l'altra il XX/XX/20XX, entrambe andate deserte applicando il ribasso del 25% ad ogni asta e considerando il valore di base iniziale non più pari a € 325.000,00 ma di € 360.000,00 come dai conteggi soprariportati, dato che ora risulta libero e non più locato si ritiene che il **prezzo base, per la terza asta che è necessario fissare, debba essere pari a € 202.500,00.**



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, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Ravenna, XX/XX/20XX



Il C.T.U.

Ing. ....



Allegati:

- Preventivo ..... per sostituzione vetrata

