

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

**DOTT. SAMUELE LABANCA.**

\_\*\_\*\_\*\_\*\_

Procedimento Di esecuzione immobiliare.

\_\*\*\_\*\_

[REDACTED]

Avv. Fabbri Roberto.

Contro.

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

\_\*\_\*\_\*\_\*\_

Con decreto datato 29/02/2024, il G.E. Dott. Samuele Labanca ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Ricci Maccarini con studio in Lavezzola, Piazza Tiziano N° 16, C.T.U. della causa in oggetto, il quale ha prestato giuramento in data 06/03/2024

Accettato l'incarico, lo scrivente ha redatto la propria relazione di stima che, svolti tutti gli accertamenti e le verifiche del caso, ha depositato il giorno 25 luglio 2024;

Il giorno 10 settembre 2024 l'AVV. Roberto Fabbri del creditore precedente, ha depositato alcune osservazioni alla CTU redatta dal sottoscritto, chiedendo di modificare in aumento il prezzo dell'immobile pignorato.

All'udienza del giorno 11 settembre 2024 il G.E., sentito l'Avvocato Fabbri e il sottoscritto CTU, ha disposto una integrazione alla relazione peritale depositata il 25 luglio 2024 concedendo termine fino al 15

ottobre 2024 per il deposito e rinviando l'udienza per la trattazione al 20 novembre 2024 ore 11:20.

In ottemperanza alla decisione del G.E., dopo aver svolto ulteriori verifiche in loco sulla situazione del mercato attuale di Riolo Terme il sottoscritto, in data 11/10/2024, svolgeva istanza al G.E sottoponendo allo stesso le proprie ulteriori considerazioni e valutazioni.

Che il G.E., in data 15/10/2024 autorizzava in conformità al parere del CTU.

Ciò premesso, come da autorizzazione del G.E. il sottoscritto osserva quanto segue:

dalle ulteriori informazioni emerse, si conferma che il mercato immobiliare di Riolo Terme, in particolare per i negozi e gli uffici, risulta fermo tanto è vero che, sulla via Garibaldi che forse è la strada commerciale principale di Riolo Terme, nelle vicinanze dell'immobile pignorato, vi sono negozi vuoti ed invenduti da tempo.

I dati e le informazioni assunte, confermano che il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, non va oltre una forbice compresa fra 100 000 e 110.000 euro complessivi.

Nonostante ciò il sottoscritto, pur nella convinzione di aver determinato correttamente nella perizia già depositata il valore del compendio pignorato, al fine di soddisfare al meglio i creditori e nel contempo di ottenere l'esdebitazione del debitore esecutato per il maggior importo possibile e recepire per quanto il più possibile le istanze del creditore procedente, ritiene di potersi attestare sulle indicazioni del rapporto annuale FIAIP (già riportato nella perizia depositata), che fornisce una

forbice di valori da 650 – a 900 €/mq. ed un valore medio di 775 €/mq.,

senza invece tener conto della valutazione degli immobili simili come

individuata nella perizia già depositata.

In questo modo il valore del bene si attesta a :

mq. 146,59, x €/mq. 775 0 € 113.607,25.

A tale somma è da detrarre l'onere occorrente per la regolarizzazione

urbanistica, già determinato nella perizia in € 2.000,00 (punto 4 della relazione peritale).

Ne consegue pertanto che il valore finale diventa €113.607,25 - €

2.000,00 = € 111.607,25 ed in cifra tonda € **111.500,00**

Pertanto tale somma, diventa il prezzo da porre a base d'asta avendo,

il GE, dato espressa autorizzazione a non applicare la decurtazione

per vendita in assenza di garanzia, solitamente prevista nelle vendite

giudiziarie.

Lavezzola 18/10/2024

ASTE GIUDIZIARIE®  
II CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini