

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI RAVENNA



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**



**Fallimento “Elettra Impianti Srl”**  
**R.G. n. 10/2022**  
**già in**  
**Concordato Preventivo R.G. n.05/2021**

**Beni in Comune di Ravenna**  
**Via Sant’Agata**



**G.D.** Dott.ssa Elisa ROMAGNOLI  
**Comm. Giud.** Rag. Stefania TARANTOLA  
**C.T.U.** Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 06.06.2024

**tito palmieri** architetto

progettazione e servizi tecnici  
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via amalasunta 55/ 48123 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it



## PREMESSA

Con provvedimento in data 22.04.2022 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Paolo Gilotta, vista l'istanza del Commissario Giudiziale Dott.ssa Stefania Tarantola, nominava quale Consulente Tecnico, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. 18, con studio in Via Amalasueta n.55 a Ravenna, affidandogli l'incarico di " ... **provvedere alla redazione della perizia di stima**" dei beni di proprietà, di cui al Fallimento "Elettra Impianti Srl", già oggetto di stima, redatta dallo scrivente in sede di Concordato Preventivo.

**Il sottoscritto accettava l'incarico** conferitogli e, dopo aver eseguito gli aggiornamenti delle visure catastali, e le nuove ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, aver verificato la consistenza dei beni di proprietà della Società "Elettra Impianti Srl" conferiti nella procedura fallimentare, aver esaminato sia la documentazione sia gli elaborati grafici messi a disposizione dalla Società ed aver provveduto alla ricerca delle pratiche edilizie con un Accesso agli atti presso il comune di Ravenna, procedeva ad un ulteriore sopralluogo dell'immobile ed assumeva informazioni sul valore di beni similari, dopodiché, raccolte informazioni ed i documenti sulla regolarità dell'immobile, **in proprietà alla Società "Elettra Impianti Srl":**



 **Fabbricato direzionale**, in Ravenna, via Sant'Agata n. 48 -

(Sez. RA, Fg. 78, Map. 63, Sub. 7)

**redige la seguente perizia di stima**, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA DEI BENI
- PROPRIETA', CF,
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI



 **Fabbricato direzionale in centro storico a**

**Ravenna, via Sant'Agata n. 48**

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale residenziale-direzionale, sito nel centro storico di Ravenna, in Via Sant'Agata n. 48 e precisamente trattasi di locali direzionali, ex sede degli uffici comunali di Ravenna e uffici ARPA, attualmente non occupati e non utilizzati, sviluppati su due piani fuori terra più seminterrato, così composti: ingresso al piano terra e rampa interna di accesso al piano rialzato, dove sono collocati diversi



locali prospicienti il fronte stradale ed il retro, oltre servizi igienici; medesima conformazione è presente al primo piano accessibile mediante due ulteriori rampe scale. Dall'ingresso al piano terra si accede inoltre, mediante una rampa scala, ai locali archivio e servizi presenti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si presenta al piano seminterrato con pavimento in cemento, in parte ricoperto di moquette, gli infissi sono in legno con vetro singolo e inferriata, i locali erano destinati ad archivio e deposito ed è presente una caldaia ad aria calda; è pure presente un piccolo locale igienico con boiler.

I piani in elevazione si presentano con tramezzi interni in muratura, infissi in legno e vetro singolo con tapparelle in plastica, pavimenti in marmo; i bagni hanno rivestimento in ceramica sino al soffitto; l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con termosifoni; impianto elettrico e trasmissione dati, in parte adeguato ed integrato in esterno ai muri.

L'accesso al primo piano rialzato è servito anche da un monta-scala; quello al secondo da ulteriori due rampe scale ed a questo livello sono presenti due balconi con affaccio sulla corte retrostante la Via Sant'Agata.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto, i materiali e le finiture sono ovunque coevi all'epoca di realizzazione del fabbricato, l'altezza interna al piano seminterrato è di m 2,14 circa, mentre per il piano rialzato ed al



secondo è di m 2,96 circa.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda), verificata la sostanziale corrispondenza tra la "superficie catastale totale" riportata nella visura catastale, con quella calcolata graficamente dal sottoscritto sugli elaborati grafici a disposizione, si è utilizzata quella catastale (già arrotondata al mq), ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 564 circa** (seminterrato mq 72 x 1/2; rialzato-primi mq 263; secondo mq 265).



#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catastalmente il bene risulta identificato al **C.F. nel Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, al Fg. 78, Mapp. 63:**

• **sub. 7**, Vicolo Sant'Agata n. 48, p. T-1-2, cat A/10, cl. 4, consist. 24 vani, Sup. cat. tot. 564 mq, rendita € 8.366,60;

Il bene risulta così intestato:

- **Elettra Impianti S.r.l.** con sede in Ravenna, **C.F. 00472440395**, **proprietà per 1/1.**



#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Per quanto riguarda la provenienza del bene, si rimanda alle visure storiche, ed alle ispezioni ipotecarie, dalle quali si rileva che il bene è pervenuto alla Società Elettra Impianti Srl con atto a rogito Notaio dello Russo del 31.08.2023 rep. 14526/11135, registrato a Ravenna il 06.06.2023 ed ivi trascritto il



06.09.2023 agli art. 12361 e 12362. (in allegati)



**PROPRIETÀ, C.F.**

Gli immobili in oggetto, risultano essere di proprietà di:

- **Elettra Impianti S.r.l.** con sede in Ravenna, **C.F. 00472440395**,  
**proprietà per 1/1.**

Dall'atto del Notaio dello Russo del 31.08.2023 rep. 14526/11135, registrato a Ravenna il 06.06.2023 ed ivi trascritto il 06.09.2023 agli art. 12361 e 12362, si rileva che gli immobili in oggetto, sono pervenuti alla Società Elettra Impianti Srl come segue:

*“...1.2 - In adempimento di quanto previsto nell'art. 3 bis del contratto di appalto repertorio N. 1180 P.T. N. 90853/2004 stipulato con atto digitale dal Segretario Generale del Comune di Ravenna dr. Paolo Neri in data 15 gennaio 2014, nonché della delibera del Comune di Ravenna in data 1 agosto 2023 prot. n. 1864 il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, trasferisce alla società PASSARELLI SPA unipersonale, che accetta e allo stesso tempo dichiara di stipulare a favore del terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 c.c., società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO, che a sua volta dichiara di volerne profittare, la piena proprietà dei seguenti beni:*

**IMMOBILI**

A

Unità immobiliare sita in Comune di Ravenna, alla Via



*Sant'Agata n. 50 destinata ad uffici e posta ai piani Terra, Primo e Secondo di un fabbricato condominiale, con accesso esclusivo dalla pubblica via, composta da 17 uffici, 5 locali di servizio e archivio, 4 servizi igienici dotati di antibagno.*

*Detta unità è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna con i seguenti dati catastali:*

*- **Foglio 78, Particella 63/sub. 7** - Via Sant'Agata n. 50 - piano T-1-2 - zc.1 - cat. A/10 - cl. 4 - vani 24 – superficie catastale mq. 625 (tot escluse aree scoperte mq. 625)*

*Rendita Catastale € 8.366,60*

*catastalmente in ditta:*

*- Comune di Ravenna*

*- Diritto: proprietà 1000/1000*

*pervenuta al Comune in virtù di atto di permuta del 11 dicembre 1985 a rogito del notaio Dr. Piraccini rep. 52574 meglio indicato in prosieguo e confinante con parti comuni, muri perimetrali esterni su più lati, salvo altri.*

*Anche a migliore identificazione di detta porzione immobiliare censita al catasto fabbricati appena sopra indicata e oggetto di questo atto, le parti fanno espresso e incondizionato riferimento alla copia della planimetria catastale depositata in catasto, che, sottoscritta dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante e sostanziale e la parte alienante in conformità a quanto previsto*



dall'art. 29, comma 1 bis, della L. 27 febbraio 1985 n. 52, dichiara, sulla base delle vigenti norme in materia catastale, la conformità allo stato di fatto sia dei dati catastali innanzi indicati che della planimetria catastale attualmente depositata in catasto innanzi indicata ed allegata al presente atto.

La parte acquirente prende atto, accetta e nulla eccepisce alla dichiarazione di conformità innanzi resa dalla parte alienante.

**1.3 - Stipulazione a favore del terzo** - Per effetto della presente stipulazione, il terzo società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO, acquista immediatamente, ai sensi dell'art. 1411, comma 2 del Codice Civile, quanto sopra trasferito e meglio descritto al punto 1.2. Le società \_\_\_\_\_ e ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO, in conseguenza del presente trasferimento a favore di esso terzo società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO, dichiarano estinto anche ai sensi dell'art. 1197 c.c. il debito residuo portato dalla società \_\_\_\_\_ nei confronti della società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO derivante dal contratto di subappalto di cui alla lettera y) della premessa.

Le parti consentono quindi alla trascrizione immediata del presente atto, a carico del Comune di Ravenna ed a favore della società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO, che in qualità di terza beneficiaria della stipulazione, dichiara di intervenire al presente atto allo scopo di accettare irrevocabilmente la stipulazione medesima, senza quindi assumere la qualifica di parte, nè formale nè sostanziale, del contratto a favore di terzi.



Conseguentemente e per effetto della dichiarazione del terzo beneficiario di voler profittare della stipulazione a suo favore, la stessa non potrà più rifiutarla; parimenti, lo stipulante non potrà più revocare la stipulazione medesima.

Pertanto, l'acquisto dei diritti di proprietà a favore della società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO è definitivo e irrevocabile. In conseguenza di detto adempimento la società ELETTRA IMPIANTI SRL IN FALLIMENTO dichiara di non avere più nulla a pretendere relativamente al credito che essa società vantava nei confronti della società *unipersonale per le causali meglio indicate alla citata lettera y) della premessa dovendo pertanto con tale adempimento ritenersi estinto ad ogni effetto di legge. Le parti infine, con riferimento agli effetti devianti della fattispecie a favore del terzo, precisano che nessuna conseguenza fiscalmente rilevante assume la posizione del terzo beneficiario nella qualificazione tributaria della operazione, come chiarito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 373/E del 14 dicembre 2007..."*

A sua volta la parte alienante, come si rileva dal suddetto atto del Notaio Dello Russo, era pervenuta in possesso del bene in oggetto come segue: "...**Articolo 7 - Provenienza** - La parte alienante, dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto con il presente atto trasferito per averlo ricevuto in virtù dei seguenti titoli:

- in relazione al bene di cui all'art. 1.2 lettera A pervenuta al



Comune in virtù di permuta del 11 dicembre 1985 a rogito del notaio Dr. Piraccini rep. 52574 registrato a Ravenna al n. 5168 registrato in data 30/12/1985 – Pratica n. 94106 in atti dal 29/05/2001...”

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto a rogito del Notaio Dello Russo, al quale si rimanda e che si allega.

□□□□

### **Esistenza di parti comuni e servitù**

Dall'atto del Notaio dello Russo del 31.08.2023 rep. 14526/11135, registrato a Ravenna il 06.06.2023 ed ivi trascritto il 06.09.2023 agli art. 12361 e 12362, si rileva che:

“... **Articolo 2 – Precisazioni** – Ciascun trasferimento di quanto in oggetto viene effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova e comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive ...”

“...**Articolo 6 - Garanzie - Ipoteca legale** - La parte alienante, è tenuta alle garanzie di legge per ogni ipotesi di evizione totale e parziale, e dichiara che su quanto venduto, non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali o personali che possano diminuirne la libera disponibilità ad eccezione della servitù relativa alla cabina elettrica nota alle parti acquirenti.

La parte alienante dichiara che gli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto sono privi di



*certificazione di conformità e vengono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano, noto alla parte acquirente che esonera la parte venditrice da specifica garanzia.*

*Le parti si dichiarano altresì edotte che le dichiarazioni urbanistiche di cui al precedente articolo 3 del presente atto, sono state rese ad esclusiva cura e responsabilità della parte alienante e che la veridicità delle stesse può essere verificata solo a mezzo di una relazione di un tecnico all'uopo incaricato dalla parte interessata che attesti la conformità urbanistica dell'immobile, relazione che le parti dichiarano essere stata effettuata in data 7 aprile 2023 dall'ing. Valentino Natali, incaricato dalla parte alienante e che è stata consegnata alla parte acquirente.*

*La parte alienante dichiara che per l'immobile accatastato al catasto fabbricati in oggetto, è stato rilasciato in data 14 giugno 2023 Attestato di Prestazione Energetica regione Emilia Romagna n. 00661-446866-2023 ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche nonché ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 4 marzo 2008 n. 156, e successive modifiche e integrazioni, come adeguata alla direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo, e al Decreto MISE del 26 giugno 2015 (15A05200) pubblicato sulla G.U. n. 162 del 15 luglio 2015 (S.O. n. 39).*

*Tale certificato sottoscritto dal Perito Industriale Marchetti*



*Fabrizio in veste di Soggetto Certificatore, in copia si allega al presente atto sotto la lettera "F" per formarne parte integrante e sostanziale, immobile in classe energetica "E", con dichiarazione della parte alienante che da tale data del rilascio del certificato ad oggi non sono stati realizzati interventi di ristrutturazione che possano modificare la prestazione energetica degli immobili alienati e dei relativi impianti.*

*La parte acquirente accetta e prende atto e dichiara a sua volta di aver già ricevuto in consegna detto attestato.*

*L'acquirente pertanto dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici..."*

*(Il tutto come meglio specificato nel suddetto atto del Notaio Dello Russo che si allega)*

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si ritiene che possano comunque sussistere tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi, oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile, come da codice civile.



### **ISPEZIONI IPOTECARIE**

Relativamente alle ispezioni ipotecarie, eseguite sul periodo dal 25.07.1996 al 04.10.2021, limitatamente al Fg. 78, Mapp. 63, si rileva che non risultano formalità iscritte o trascritte, relative al



sub. 7, non essendo il suddetto subalterno, presente nell'elenco dei subalterni individuati.

-----

**Aggiornamento ispezioni eseguite al 28.02.2024  
per l'immobile sito in Ravenna Via Sant'Agata n. 50**

**Fg. 78, mapp. 63, sub. 7**

- Iscrizioni: **negativo**
- Trascrizione a Favore: **Art.12361/06.09.2023 Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
- Trascrizioni a carico: **Art. 2386 del 20.02.2024 Sentenza dichiarativa di fallimento**

Atto del Tribunale di Ravenna del 29.03.2022 rep. 12/2022

a favore: Massa dei creditori del fallimento Elettra Impianti S.r.l.

a carico: Elettra Impianti S.r.l. con sede a Ravenna

Grava: bene in Comune di Ravenna Via Sant'Agata 50, censito al CF di detto Comune, Sez. Ra/Ra Fg.78, Mapp. 63, sub. 7

-----

Il tutto come meglio precisato e specificato nella suddetta ispezione ipotecaria che si allega.



**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Per quanto riguarda la situazione occupazionale, si precisa che il bene in oggetto, al momento dei sopralluoghi, risultava non occupato da persone e nella disponibilità della Società Fallita.





## REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto del Notaio dello Russo del 31.08.2023 rep. 14526/11135, registrato a Ravenna il 06.06.2023 ed ivi trascritto il 06.09.2023 agli art. 12361 e 12362, si rileva che gli immobili in oggetto, sono pervenuti alla Società Elettra Impianti Srl come segue: "**...Articolo 3 - Dichiarazioni urbanistiche** - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (già art. 17 della L. 28 febbraio 1985 n. 47) e successive modifiche, il Comune di Ravenna trasferente dichiara che le unità immobiliari in oggetto trasferite e censite al catasto con il Foglio 78 Particella 63 Subalterno 7 unitamente all'intero fabbricato di cui fanno parte, sono state edificate in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Ravenna:

- Autorizzazione Lavori Edili n°1325 del 20/12/1965 PG 10277/65  
Costruzione di un edificio di abitazione ed uffici;
- Autorizzazione Lavori Edili n°886 del 01/06/1966 PG 19761/66  
Rinnovo permesso costruzione di un edificio di abitazione ed uffici;
- Autorizzazione Lavori Edili n°2144 del 07/12/1966 PG 37772/1966  
Rinnovo permesso costruzione di un edificio di abitazione ed uffici;
- Autorizzazione Lavori Edili n°2535 del 18/12/1967 PG 26977/67  
Ampliamento di un fabbricato;
- Condono Edilizio Legge 47/85 del 17/03/1987 PG 9727/87



*“Condono formale” per l'immobile di proprietà comunale denominato “Ufficio Comunale Tributi”;*

- *Autorizzazione Edilizia n°1816 del 07/12/1966 PG 25854/91 Manutenzione Straordinaria in edificio urbano (centrale termica comune);*

*In relazione a detto immobile risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 31/01/1968 PG 46645/1967...”*

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Dello Russo.

Per quanto attiene la regolarità edilizia, dal sottoscritto, sono stati reperiti, presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi o i riferimenti agli stessi:

- Comunicazione PG 10335 del 20.03.1965 (dichiarazione rilascio abitabilità n. 43533/62) con riferimento Permesso atto n. 5727/1964

- Autorizzazione n. 1325 del 20.12.1965, PG. 10277

- Autorizzazione n. 886 del 01.06.1966, PG. 19761 rinnovo;

- Autorizzazione n. 2144, PG 37772 del 04.10.1966, rinnovo;

- Autorizzazione n. 2535, PG. 26977 del 18.12.1967

ampliamento;

- Comunicazione-certificazione titoli e abitabilità n. 46645/67 - del 16.01.1970;

- “Condono formale” PG. 9727/87 del 17.03.1987;

- Autorizzazione n. 1816 del 31.08.1991, PG. 25854/91;

- DIA PG. 18049 del 03.03.2006



- Dichiarazione di fine Lavori Pg 101324/2006 del 23.11.2006

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono rilevate difformità tali da impedire la commerciabilità dei beni, (si ricorda che l'immobile è stato recentissimamente ceduto dal Comune di Ravenna alla Soc. Elettra Impianti in fallimento con Atto Dello russo del 31.08.2023); le piccole difformità interne riscontrate rispetto ai grafici edilizi son state sanate dal citato "Condono Formale"; rispetto alla nuova planimetria catastale presentata nel 2023, si sono riscontrate piccole difformità grafiche sostanzialmente nel posizionamento/dimensionamento di alcune aperture interne, senza che ciò comporti modifica della consistenza catastale del bene.

Di tali modeste difformità si terrà comunque conto, prudenzialmente, in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

-----

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** si rileva che i beni sono così individuati **nel RUE 4.1: Componente di zona** - Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza degli edifici, Art. VIII.2.11;



**Edificio** - Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione, Art. VIII.2.7.

Nel **RUE 2** – componente perimetrale, risulta individuata anche in: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 1, Art.IV.1.13.

**NOTA:** sentito il parere di un funzionario tecnico del Comune di Ravenna, si riferisce la possibilità, per l'immobile in oggetto, di poter eventualmente eseguire un cambio di destinazione d'uso con opere, da direzionale a residenziale con frazionamento in più unità immobiliari, mediate una SCIA per Ristrutturazione Edilizia, con pagamento di oneri connessi, da determinare in base al tipo di intervento.



### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Per quanto riguarda la consistenza commerciale complessiva ragguagliata, come già sopra specificato, essa risulta essere di **mq 564 circa**.



### **CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice



delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

□□□□□□

#### **Determinazione del valore del bene**

Relativamente alla valutazione dell'immobile in oggetto, si ritiene di adottare il Criterio di Stima "**sintetico – comparativo**" adottato, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerati innanzitutto l'ubicazione, la consistenza del bene, la destinazione, considerate tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti, visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, da "*Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA



(in allegati), il sottoscritto ritiene di attribuire un valore unitario di:  
€ 1.150,00/mq.

Da cui risulterà un valore di mercato del bene, considerato nello stato di fatto e di diritto in cui esso oggi si trova, di: - Sup. comm. ragg. mq 564 x € 1.150,00 = € 648.600,00.

□□□□□□

### ***Adeguamenti, correzioni di stima***

Rispetto al valore sopra determinato, in considerazione di quanto sopra citato rispetto alle piccole difformità interne riscontrate, per eventuali modifiche e/o rimozioni e ripristini, nonché per eventuali aggiornamenti/regolarizzazioni edilizi e catastali, ed oneri tecnici connessi, si ritiene di effettuare una prudentiale detrazione forfettaria di € 10.000,00 per cui, si otterrà, per i beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, un valore di mercato complessivo, di € 638.600,00 (seicentotrentottomilaseicento/00).

□□□□□□

### ***Determinazione valore di vendita forzata***

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna



all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili  
e di favorirne una rapida alienazione, determinando il valore  
di vendita forzata in tondo in: € **540.000,00**  
**(cinquecentoquarantamila/00).**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico  
affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 06.06.2024

arch. Tito Palmieri



## ALLEGATI

1. Stralcio RUE 4.1
2. Estratto di mappa
3. Visura C.F.
4. Copia planimetria catastale
5. Copia Ispezioni ipotecarie aggiornate al 04.10.2021
6. Copia aggiornamento ispezioni ipotecarie al 28.02.2024
7. Comunicazione PG 10335 del 20.03.1965 (dichiarazione rilascio abitabilità n. 43533/62) con riferimento Permesso atto n. 5727/1964
8. Autorizzazione n. 1325 del 20.12.1965, PG. 10277
9. Autorizzazione n. 886 del 01.06.1966, PG. 19761 rinnovo
10. Autorizzazione n. 2144, PG 37772 del 04.10.1966, rinnovo
11. Autorizzazione n. 2535, PG. 26977 del 18.12.1967  
ampliamento 11.1 Grafici allegati
12. Comunicazione titoli e abitabilità n. 46645/67 - 16.01.1970
13. "Condono formale" PG. 9727/87 del 17.03.1987
14. Autorizzazione n. 1816 del 31.08.1991, PG. 25854/91
15. DIA PG. 18049 del 03.03.2006
16. Dichiarazione di fine Lavori Pg 101324/2006 del 23.11.2006
17. Copia Atto Notaio Dello Russo
18. Copia Osservatorio mercato Immobiliare OMI
19. Copia Rapporto Immobiliare FIMAA
20. Copia Osservatorio Immobiliare FIAIP
21. Documentazione fotografica

