

TRIBUNALE DI RAVENNA

FALLIMENTO: MIRAMARE S.n.c di [REDACTED]
GIUDICE DELEGATO: Dott. PAOLO GILOTTA
CURATORE: Dott. MAURO ORIOLI

Premesso che

io sottoscritto Babini Saverio Achille, su invito del Curatore del Fallimento in epigrafe, sono stato incaricato di verificare e rilasciare con una valutazione economica, la congruità da attribuire alla quota di 1/6 della proprietà dell'immobile di civile abitazione sito in **Ravenna via Edmund Halley piano terra e primo piano individuabile al foglio n. 126 particella 414 subalterno 3, di categoria catastale A/2 di vani quattro (4) con una rendita catastale di euro 382,18, in zona censuaria 3 di classe 2°, con una superficie catastale di mq. 73 al netto delle aree scoperte di mq.62.**

Per questi motivi pronuncio il giuramento di rito proferendo la formula " Giuro di bene e fedelmente procedere all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, sono e mi chiamo Saverio Achille Babini nato a Ravenna il 08.11.1953 ed ivi residente in via Tagliamento n.42. iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Ravenna dal n. 28.07.1986 al n. 142 e all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Ravenna al n. 24".

Si procede alla rilevazione e stima dell'immobile in oggetto, rassegnandone così, la singola valutazione totale. Procederò poi ad indicare il valore della quota di 1/6 intestata al socio Sig. [REDACTED]

Descrizione

L'appartamento oggetto di valutazione, fa parte di una palazzina di quattro unità abitative distinte ed è ubicato a Ravenna in via Edmund Halley piano terra e primo piano. Il manufatto è stato costruito nell'anno 1996 in atti dal 24.10.1996.

Il quartiere denominato zona piscina, è posizionato in zona di frangia del centro storico della città, compreso nelle due circonvallazioni interne, Via Galilei e Viale Alberti. Il quartiere è caratterizzato da urbanizzazione residenziale sia condominiale, con villette a schiera, con tutti i servizi di prima necessità. Gli standard urbanistici sono pienamente rispettati con verde privato e di quartiere.

L'intero manufatto delle quattro unità abitative che si eleva su due piani appare di buona qualità estetica, impreziosita da inserimenti costruttivi in mattoni facciavista, con recinzioni in metallo zincato vincolati a muretti in mattoni facciavista di altezza di circa 40 cm. la parte carrabile dei B.C.N.C risulta pavimentata in mattoncini in cemento posati su massetto di battuto di brecciolino. L'accesso dalla pubblica via è garantito da un cancello pedonale con apertura elettrica e da un cancello carrabile motorizzato con apertura a distanza.

Valutazione

Senza entrare nel merito della qualità abitativa con verifiche della distribuzione interna, della qualità e delle caratteristiche costruttive dei locali, per rispondere correttamente al quesito richiesto, ritengo sia sufficiente avvalersi delle valutazioni OMI che in questo periodo e nelle zone di frangia del centro storico, rispettano con corretta attendibilità la realtà delle compravendite di abitazioni di questa datazione

Saverio Achille Babini
Architetto 228.0050579
via Cavour 5110 40122 Ravenna (Ra)

Saverio Achille Babini

TRIBUNALE DI RAVENNA
CANCELLERIA
14/11/2019

(circa trenta anni dalla costruzione).

L'immobile risulta di mq. 73 di cui 62 mq. di superfici coperte, mentre 11 mq. risultano di superfici scoperte, balconi o aree verdi, che entrano nel computo della valutazione nella misura del 30% per una superficie commerciale di circa 66 mq..

Le valutazioni OMI, per abitazioni di tipo Civile (non economico) prevedono valutazioni che si attestano da euro 1.750,00 ad euro 2.350,00 al mq. considerando un valore medio, $\text{euro } 1.750,00 + 2.350,00 = \text{euro } 4.100,00 : 2 = \text{euro } 2.050,00$ si avrà che: $\text{Mq. } 66 \times 2.050,00 = \text{euro } 135.300,00$ ne attesta il valore commerciale.

Ora si deve tenere in considerazione che l'appartamento è assoggettato da un usufrutto per una quota di 1/6 della piena proprietà " More uxorio " della sig. [REDACTED], dalle tabelle del calcolo dei valori degli usufrutti risulta che per lo scaglione da anni 83 ad anni 86 si evince la seguente ripartizione: usufrutto 20%, nuda proprietà 80% ne deriva quanto segue.

Valore dell'intero immobile $\text{euro } 135.300,00 : 1/6 = \text{euro } 22.550,00$

Da questo importo va sottratto la quota del 20% da attribuirsi all'usufrutto della sig.ra [REDACTED] di 84 anni ne deriva così che $22.550,00 - \text{il } 20\% = 4.510,00 \text{ euro}$
 $22.550,00 - 4.510,00 = 18.040,00 \text{ euro}$

In base ai calcoli fin qui esercitati, la quota di 1/6 dell'intero appartamento viene ipotizzata in euro 18.040,00.

Per la determinazione del più probabile valore dell'intero immobile, poi della singola quota di 1/6, concorrono diverse variabili.

- 1) Pur essendo attendibile la valorizzazione indicata nelle tabelle OMI il mercato delle compravendite risulta sempre regolato dalla domanda e dall'offerta, quindi non è certo che il valore calcolato dell'intero immobile sia 135.300,00.
- 2) Che la quota di 1/6 dell'intero appartamento, solitamente può interessare solo ad acquirenti determinati alla scalata per la sua acquisizione globale.
- 3) Oppure che l'acquisto della quota di 1/6 possa interessare solo ad elementi che ne detengono altre quote, ed in questo caso diminuisce sensibilmente la competitività all'acquisto, con conseguente diminuzione dell'offerta proposta.
- 4) La presenza dell'usufrutto, risulta un altro elemento che ne determina una riduzione di appetibilità in quanto legato all'incertezza della durata del vincolo.

Per questi motivi ritengo che l'importo della quota di 1/6 del valore dell'intero immobile che risulta dalla simulazione adottata nei calcoli sopra illustrati, pari ad euro 18.040,00 debba essere ridimensionata, alla luce delle difficoltà e scarsa appetibilità, che si incontreranno nella ricerca di un pronto realizzo.

Concludendo ritengo che un importo accettabile e congruo per l'alienazione mediante vendita della quota di 1/6 dell'intero immobile possa essere indicato in complessivi euro 12.000,00 (Dodiecimila/00 euro).

Non essendovi null'altro d'aggiungere né da valorizzare si chiudono le operazioni di stima non senza dare atto che l'importo totale della quota di 1/6 dell'intero ammonta: **ad euro 12.000,00 (Dodiecimila/00 euro).**

Con osservanza.

Ravenna, li 24.02.2025

Lo stimatore arch. SAVERIO ACHILLE BABINI



A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "Saverio Achille Babini".