

■ **Data della valutazione**

martedì 10/11/2020

■ **Data del rapporto**

martedì 10/11/2020

Perizia di stima

■ **Valutatore**

Ilario Rossi



■ **Oggetto**


Terreno edificabile sito in via Sant'Alberto angolo via dell'Agricoltura, Ravenna (RA).

■ **Valore**

112.000,00 € Diconsi Euro centododicimila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)	
Classificazione	Terreno edificabile	
Comune	RAVENNA	
Indirizzo	Via Dell'agricoltura, s.n.c.	
Proprietà	Esclusiva	
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 47 Part. 962 Fg. 47 Part. 963 Fg. 47 Part. 964 Fg. 47 Part. 965	
Superficie (m²)	562,00	
Valore unitario (€/m²)	199,29	
Valore di mercato (€)	112.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RAVENNA Comune Catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 47 Part. 962 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 04 a 31 ca, RD 3,78 €, RA 3,01 €

Fg. 47 Part. 963 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 00 a 35 ca, RD 0,31 €, RA 0,24 €

Fg. 47 Part. 964 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 00 a 72 ca, RD 0,63 €, RA 0,50 €

Fg. 47 Part. 965 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 00 a 24 ca, RD 0,21 €, RA 0,17 €

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	
Valutatore	Ilario Rossi Colin
Collaboratore del valutatore	Corboy

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
10/11/2020	Esame documentale Corboy Colin (Collaboratore del valutatore)
12/10/2020	Sopralluogo al bene immobile Rossi Ilario (Valutatore)
01/10/2020	Incarico Rossi Ilario (Valutatore)

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)	

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

■ Denominazione

Data inserimento	10/11/2020	Data ultima modifica	24/11/2020
Codice	20-CCO-RAVENNA		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	562,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



■ Ubicazione

Via dell'Agricoltura, s.n.c. -
RAVENNA - (RA)

■ Descrizione principale

Trattasi di terreno edificabile da urbanizzare ubicato in area di futura espansione posta nella periferia nord del Comune di Ravenna.

Il lotto oggetto di valutazione, come indicato nell'atto di compravendita, è inserito in un più ampio comparto Soggetto a Programmazione Unitaria Concertata (S2 - Romea - Anic - Agraria). Alla data odierna il terreno risulta da urbanizzare e le opere di urbanizzazione non risultano a carico dell'attuale proprietà.

■ Provenienza e titolarità

Provenienza dell'immobile :

- Atto del 03/05/2019 - Rep.9669 Notaio Dello Russo Andrea - mutamento denominazione sociale.
- Atto del 16/05/2016 - Rep.139275 Notaio Eraldo Scarano - compravendita.

■ Urbanistica e vincoli

Strumento urbanistico :

Ambito Soggetto a Programmazione Unitaria Concertata (S2 - Romea - Anic - Agraria).

Indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq.

Servitù:

- di passaggio temporanea fino alla realizzazione della viabilità del comparto.
- Convenzione stipulata con il Comune di Ravenna in data 30/03/1998 con atto del notaio Annamaria Conte rep. n. 112580/12272.

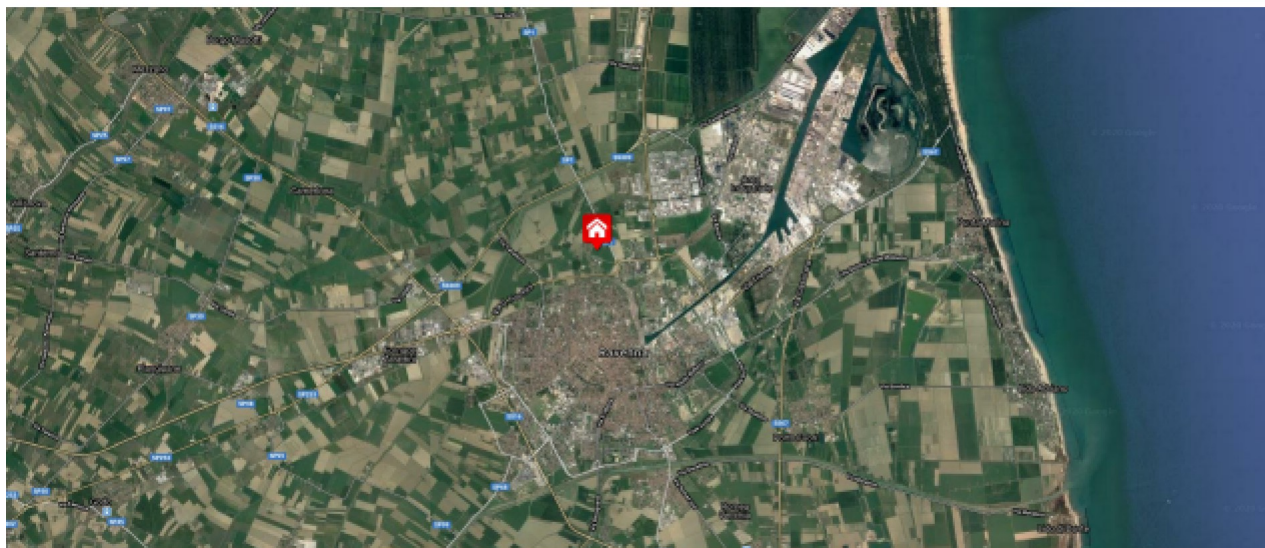
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	RA
Comune	RAVENNA		
Zona			
Indirizzo	Via dell'Agricoltura		
Civico	S.n.c.	Cap	
Latitudine	44° 26' 12,9696"	Longitudine	12° 11' 48,3180"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	562,00	1,00	562,00
Totale Superficie (m²)		562,00		562,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	562,00	S1	1,00	562,00
Totale per piano	562,00			562,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	562,00	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	562,00	m ²	-

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/11/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	RAVENNA	Provincia	RA
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)

■ Elenco Atti notarili - Titoli di provenienza

N. 1 Compravendita Epi-Ecis Impianti terreno Via San'Alberto Ravenna del 10/11/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 Estratto di mappa del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 3 Terreno del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Terreno del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Terreno del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Terreno del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Visure catastali

N. 7 Visura terreni mapp.962 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RAVENNA Comune catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 47 Part. 962 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 04 a 31 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 Visura terreni mapp.963 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RAVENNA Comune catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 47 Part. 963 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 00 a 35 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 Visura terreni mapp.964 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RAVENNA Comune catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 47 Part. 964 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 00 a 72 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Visura terreni mapp.965 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RAVENNA Comune catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 47 Part. 965 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 00 a 24 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Fotografie esterni**

N. 3 - Terreno



N. 4 - Terreno



N. 5 - Terreno



N. 6 - Terreno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RAVENNA	Provincia di	RA
---------------------------------	---------	---------------------	----

Terreni - Comune catastale di RAVENNA (H199)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		47	962	Seminativo arborato	2	3,78	3,01		4	31
2		47	963	Seminativo arborato	2	0,31	0,24			35
3		47	964	Seminativo arborato	2	0,63	0,50			72
4		47	965	Seminativo arborato	2	0,21	0,17			24
Totali						4,93	3,92		5	62

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 47 Part. 962 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Superficie catastale: 431,00 m²

Documenti di riferimento

N.7 - Visura terreni mapp.962 del 19/10/2020Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 47 Part. 963 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Superficie catastale: 35,00 m²

Documenti di riferimento

N.8 - Visura terreni mapp.963 del 19/10/2020Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 47 Part. 964 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Superficie catastale: 72,00 m²

Documenti di riferimento

N.9 - Visura terreni mapp.964 del 19/10/2020Il documento è conforme alla realtà.

(4) - Dettagli Particella Fg. 47 Part. 965 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Superficie catastale: 24,00 m²

Documenti di riferimento

N.10 - Visura terreni mapp.965 del 19/10/2020Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE


Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in RAVENNA (RA), Via dell'Agricoltura, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = 200×562

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/11/2020.

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA) il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020 è pari a 112.000,00 € per 562,0 m ² pari a 199,29 €/m ²	 112.000,00
Totale		112.000,00
Totale Lotti		112.000,00

FIRME

Ilario Rossi



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Lotti	4
Lotto 1	
Terreno edificabile Via dell'Agricoltura, s.n.c. - RAVENNA (RA)	
Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	8
Segmento di mercato	9
Documenti	10
Consistenza catastale	12
Valutazione	13
Quadro riassuntivo	13
Firme	13