

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2024 R.G.E

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FRANCESCA BRUNETTI

via Gaudi, 4 - 48124 Ravenna

Tel. 3388268416

[Mail architettobrunetti@hotmail.it](mailto:architettobrunetti@hotmail.it), [PEC francescabrunetti@pec.it](mailto:francescabrunetti@pec.it)

Ravenna, Dicembre 2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2024 R.G.E.

Promosso da:

(RAPPRESENTATA DAGLI AVV. _____)

contro

* * *

UDIENZA DEL 29/01/2025 - ORE 10.00

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (All. 7):

- beni intestati a:
 - _____ - nato a _____ il _____, CF. _____ - **per la quota di 1/1 di proprietà:**

dei seguenti beni:

- **Sez.S, Foglio 142, Particella 46, sub.1**, P.T-1, Cat. A/7, zona cens. 3, classe 1, vani 15,5, Sup. catastale 482 mq., Totale escluse aree scoperte 407 mq., R.C. € 1721,09, Via Erbosa n.78;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Foglio 142, Particella 46, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 1988.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Terreni del



Comune di Ravenna (All. 7):

- beni intestati a:
 - _____ - nato a _____ il _____, CF. _____ - **per la quota di 1/1 di proprietà;**
- dei seguenti beni:
- **Sez.S, Foglio 142, Particella 273, Qualità Seminativo**, Superficie are 88.98, r.dominicale € 75,93, r.agrario € 62,04;

CONFINI

La particella 46, su cui sorge la u.i. Residenziale, confina con le part.273, la via Erbosa, e le part. 42, 57,158, 157, 159, 160, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

La particella 273 confina con la part.46, la via Erbosa e le part. 42, 58, 43, 271, 272.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale e relativa corte esclusiva oltre a terreno pertinenziale circostante attualmente adibito a giardino dell'abitazione, si ritiene di non suddividere il compendio in più lotti.

CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e primo, di edificio unifamiliare, con corte esclusiva e terreno pertinenziale adiacente, sita nel Comune di Ravenna con accesso diretto da via Erbosa n.78, fraz. San. Zaccaria - in zona rurale, più precisamente trattasi di:

- **Abitazione**: posta al piano T e 1° composta da: al p.T: ingresso su pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno di accesso al vano ad uso servizio/ripostiglio, studio, bagno e disimpegno di accesso al piano primo, oltre ad una tettoia adiacente al vano servizi; al P.1: disimpegno, n.3 camere da letto, n.3 bagni, vano ad uso servizio/ripostiglio e un piccolo terrazzino.
- Corte esclusiva circostante



- **Terreno pertinenziale adiacente**

Superfici:

- Abitazione: circa mq. 400;
- Corte scoperta esclusiva: mq. 1770;
- Terreno adiacente agricolo: mq. 8898.

Superficie commerciale abitazione : mq. 467,4**Superficie terreno agricolo : mq. 8898****PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (All. 6):

- _____ - nato a _____ il _____, CF. _____ - **per la quota di 1/1 di proprietà:**

RESIDENZA PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO

Dall'indagine anagrafica oggi svolta, si evince dai certificati di residenza estratti e allegati (All. 2) che attualmente l'esecutato risulta risiedere da solo presso l'immobile pignorato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Durante la visita effettuata congiuntamente al custode presso l'immobile, era presente il Sig. _____ come risulta nel certificato di residenza estratto e come dichiarato e sottoscritto nel verbale redatto in tale occasione.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita (All. 6) autenticato nelle firme dal Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, in data 13/11/2015, Rep. n. 1338/748, trascritto a Ravenna il 23/11/2015 ai nn. 17381/11768, con il quale il Sig. _____ CF. _____, già comproprietario delle porzioni oggetto di atto, per la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), ne diviene proprietario esclusivo. Con l'atto citato precedentemente acquistava *“la quota indivisa di comproprietà pari ad 1/2 (un*



mezzo) del seguente immobile sito in Comune di RAVENNA (RA), località San Zaccaria, via Erbosa n. 78, e precisamente: fabbricato di abitazione da cielo a terra distribuito sui piani terra e primo, con corte esclusiva e terreno pertinenziale adiacente, confinante nell'insieme con: via Erbosa, terreni di cui alle particelle 43, 271 e 272, salvo altri; il fabbricato è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di RAVENNA, sezione urbana S, al foglio 142, part. 46 sub. 1, zona censuaria 3, via Erbosa snc, piano T-1, cat. A/2, classe 1, vani 15, sup. cat. totale mq. 509, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 431, r.c. euro 1.200,76 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione. L'area di terreno interamente coperta su cui è costruito il fabbricato, la corte esclusiva ed il terreno pertinenziale adiacente sono riportati al Catasto Terreni del Comune di RAVENNA, sezione di Savio, al foglio 142, part. 46, ente urbano di mq. 1988, part. 273 di are 88.98, r.d. euro 75,93, r.a. Euro 62,04,"

Per quanto riguarda la cronistoria della provenienza delle quote del bene precedente all'atto sucitato (con il quale l'esecutato divenne proprietario della quanto di 1/1 esclusiva), si riporta la cronistoria, presente nel certificato notarile, vista l'articolata provenienza dei beni oggetto di procedura.

"_____ nato a _____ - il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietario per la quota di 1/1:

- in parte in virtù di certificato di denunciata testamentaria successione in morte di _____ nata a _____ il _____ deceduta in data _____, registrata a Ravenna al n. 59 vol. 893, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 03/06/1993 ai numeri 7083/4609;
- in parte con decreto di ritrasferimento ordinato dal Tribunale di Ravenna il 18/06/2003 numero 914/3 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 10/10/2003 ai numeri 22674/14059, da _____ sede in _____ codice fiscale: _____;
- in parte per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 13/11/2015 ricevuto dal Notaio Deflorian Silvia, in Forlì (FO), numero 1338/748 di



- repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 23/11/2015 ai numeri 17381/11768, da _____ nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ e _____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____;
- In precedenza, _____ nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietaria della sua quota di spettanza in virtù di: - certificato di denunciata successione in morte di _____ nato a _____ il _____ deceduto in data _____, registrata al n. 53 vol. 667 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 07/08/1970 al numero 5975 di registro particolare; - decreto di trasferimento immobili del 11/01/1988, numero 58 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 21/01/1988 al numero 878 di registro particolare;
 - in precedenza _____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietario della sua quota di spettanza in virtù di decreto di trasferimento immobili del 11/01/1988, numero 58 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 21/01/1988 al numero 878 di registro particolare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Nell'atto di compravendita (All. 6) autenticato nelle firme dal Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, in data 13/11/2015, Rep. n. 1338/748, trascritto a Ravenna il 23/11/2015 ai nn. 17381/11768, con il quale il Sig. _____ CF. _____, già comproprietario delle porzioni oggetto di atto, per la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), ne diviene proprietario esclusivo, si specifica:

"Quanto sopra è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso."



Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risulta per il gli immobili in oggetto nulla da segnalare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), datata 02/07/2024 redatta su incarico del procedente (*All.1*), la scrivente ha quindi approfondito la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile e/o esecutato successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 10/10/2024 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento (*All.3*).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, resta valido quanto scritto sopra nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. (*All.4*)

Il R.U.E. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- RUE 2
- *Componente Puntuale Edifici di Valore Tipologico Documentario Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o*



complessi di valore tipologico-documentario – [Art.IV.1.8](#)

- Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8.1 - Aree a completamento edilizio - [Art. VI.3.4 c5](#)

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville - [Art. IV.1.4 c2](#)

- Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali - [Art. VI.3.4](#)

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2a – [Art.IV.1.13](#)

- Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola - [Art.VI.2.3](#)

Si specifica inoltre che l'immobile risulta censito nelle Schede di censimento degli edifici di valore tipologico documentale al n.93.44 (si veda scheda allegata)

Inoltre, il P.S.C. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- PSC 3
 - Spazio rurale, uso insediativo, forme insediative, insediamenti lineari residenziali - [Art.IV.2°80 C.5/6/7](#)
 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - [Art.II.1°33 C.3](#)

Inoltre non risultano altre formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (*All. 10*):

- Fabbricato costruito ante '42;
- Accertamento di Illecito PG.89759/2006 del 16/10/2006;



- Condono n.938/2008 PG.15046/2005 del 07/03/2005;
- Cambio d'uso da rurale ad urbano PG.138946/2016 del 03/10/2016;
- SCIA per Manutenzione straordinaria PG.139001/2016 del 03/10/2016;
- SCEA PG.74083 del 11/04/2022;
- CILA PG.163440/2022 del 03/08/2022.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene, sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, la u.i. conforme a quanto depositato per quanto riguarda la parte edilizio urbanistica.

La conformità catastale necessita invece di un lieve adeguamento a seguito dell'ultima pratica edilizia che ha previsto alcune modifiche interne.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Si è provveduto a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica per i lotti oggetto di procedura, dai quali si evince quanto segue:

“che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio - Foglio 142 Mappali 46, 273 è destinata:

dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

- a “Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C.4a;
- L'area è inserita in parte nello “Spazio rurale, uso insediativo, forme insediative, insediamenti lineari residenziali”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 80 C.5/6/7;



- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

- a "Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.3;
- L'area è inserita in parte nello "Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8.1 - Aree a completamento edilizio", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.4 c5; L'area è inserita in parte nello "Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.4;
- L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario - RUE2, Componente Puntuale Edifici di Valore Tipologico Documentario (scheda censimento nr. 093.44)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.8;
- L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c4;
- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;
- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2a", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;
- L'area è interessata in parte dal "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Percorsi ciclopeditoni agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.12;"



DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Ravenna, fraz. San Zaccaria, via Erbosa, 78 - in zona prevalentemente rurale, più precisamente trattasi di:

Abitazione: composta da: al p.T: ingresso su pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno di accesso al vano ad uso servizio/ripostiglio, studio, bagno e disimpegno di accesso al piano primo, oltre ad una tettoia adiacente al vano servizi; al P.1: disimpegno, n.3 camere da letto, n.3 bagni, vano ad uso servizio/ripostiglio e un piccolo terrazzino.

Caratteristiche intrinseche:

L'immobile e le finiture generali del fabbricato sono di buo livello ed in ottimo stato di conservazione in relazione alle caratteristiche risalenti alla recentissima epoca di ristrutturazione dell'intero immobile.

La u.i internamente si presenta come di seguito (*All. 8*):

pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

- pavimento in cotto al piano terra e legno al piano primo;
- nei servizi igienici sono presenti pavimenti in cotto e rivestimenti di colore chiaro ovepresenti e risultano completi di sanitari;
- le pareti interne sono intonacate;

infissi interni:

- porte interne in legno di color marrone;

infissi esterni :

- infissi esterni in lego con vetro doppio di colore bianco;

impianto termico , idrico:

- impianto di recente realizzazione con macchine poste negli appositi vani al piano terra, sono presenti radiatori in tutti i vani e termo arredi nei bagni;

impianto elettrico:

- impianto di recente realizzazione e funzionante al momento del



sopralluogo;

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non risultano alla scrivente spese fisse documentate di gestione e/o di manutenzione, oltre a quelle presenti dovute alla manutenzione ordinaria della u.i..

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e alla documentazione catastale rinvenuta, ai fini estimativi si computano come segue:

- **Superficie unità immobiliare e corte** di circa mq.400 pari a **mq. 467,4** di superficie ragguagliata;
- **Superficie terreno agricolo adiacente** di **mq. 8898**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per la destinazione residenziale e il 10% per la corte esclusiva fino al raggiungimento della superficie della u.i oltre si considererà al 2%.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà di u.i. residenziale posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Ravenna, fraz. San Zaccaria, via Erbosa 78, oltre a corte esclusiva circostante e terreno agricolo pertinenziale adiacente.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, tenuto conto dello stato di fatto del



bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - I semestre - riportante per il Comune di Ravenna, Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI-Codice zona: R1-Microzona: 0, i prezzi delle abitazioni di tipo Ville e villini (da €/mq 1100,00 a €/mq 1600,00).

Per il terreno agricolo si faccia riferimento al Valori agricoli medi della Provincia di Ravenna - tenendo come riferimento la Tabella dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Regione Agraria 3 - valore agricolo per un terreno seminativo di €/Ha 27.000.

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- **abitazioni di tipo ville e villini** **€/mq 1500,00**

considerando in particolare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato delle finiture e quant'altro di interesse per la stima (All. 5).

- **terreno agricolo di tipo seminativo** **€/mq 2,70**

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche e finiture dell'immobile, occorre osservare che possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, si ritiene opportuno non applicare deprezzamenti al valore stimato.



Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa”, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettario pari a €1.100,00 per l'adeguamento catastale.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1500,00 per l'abitazione e relativa corte esclusiva, €/mq 2,70 per il terreno agricolo adiacente.

A parere della scrivente, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore della u.i. residenziale e corte (part.46 – sub.1)			
	mq	467,4 €/mq	1500 € 701.100,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		0,00%	€ 0,00
restano			€ 701.100,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			€ 1.100,00
restano			€ 700.000,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo		0,00%	€ 0,00
restano			€ 700.000,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		10,00%	€ 70.000,00
restano			€ 630.000,00
Valore dell'immobile per la piena proprietà¹			€ 630.000,00

1 Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori



valore del terreno agricolo adiacente (part.273)

mq	8898	€/mq	2,7	€ 24.024,60
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche				0,00% € 0,00
restano				€ 24.024,60
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00% € 0,00
restano				€ 24.024,60
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				10,00% € 2.402,46
restano				€ 21.622,14
Valore del terreno per la piena proprietà²				€ 22.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

U.i. a destinazione residenziale oltre a corte esclusiva e terreno pertinenziale adiacente, sita nel Comune di Ravenna, fraz. San Zaccaria, Via Erbosa n.78	Valore di mercato della u.i. residenziale con corte esclusiva e terreno agricolo adiacente, sita a Ravenna, fraz. San Zaccaria, via Erbosa n. 78, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, al fg. 142, particella 46, sub.1 e terreno particella 273		
	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la piena proprietà		€ 630.000,00
	Valore del terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la piena proprietà		€ 22.000,00
	<u>Valore del compendio</u>		€ 652.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si

2 Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori



dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, Dicembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

arch. Francesca Brunetti



ALLEGATI

1. Certificazione notarile
2. Informativa anagrafica
3. Ispezione ipotecaria
4. Stralcio degli strumenti urbanistici
5. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
6. Atto di provenienza
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Documentazione amministrativa
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Scheda di censimento edifici di valore tipologico

