

Studio Tecnico Geom. Silvia Scarpa – Cell. 366-2220256 - Via Ravennana, 27
48121 – Ravenna - Email: geomsilvia.scarpa@gmail.com – PEC:
silvia.scarpa@geopec.it
C.F.: SCRSLV88B64H1990 – P.Iva: 02494000397

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es [REDACTED]

PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U. GEOM. SILVIA SCARPA

Ravenna, 28/04/2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

N. [REDACTED]

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

CONTRO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 09/12/2024, comunicato in data 10/12/2024, nominava lo scrivente Geom. Silvia Scarpa con studio in Ravenna, Via Ravegnana, 2/ Tecnico d'Ufficio, che in data 12/12/2024 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indentificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10

D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad

I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per

l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione

della costruzione o del ripristino;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre

1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi

presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva

dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data

di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione

edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi

specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della

possibilità sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali

costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e

le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto

comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo

46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo

in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge

47/1985;

6. ad indentificare catastalmente l'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di

trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per

l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U.

in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso

di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione, e in caso di oggettiva impossibilità, ne

indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte

esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari

indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità

dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso

cioè la materiale separazione di una porzione di valore

estremamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già

in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in

porzioni di valore simile per ciascun comproprietario,

predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed

alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del

novellato art.568 c.p.c nella determinazione del valore di mercato

l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e

le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli

oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per

le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i

confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento

catastale;

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se

occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli

immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o

locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto

a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in

particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se

il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi

al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura

espropriativa per pubblica utilità;

13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero

di lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da

parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si stima loro attribuito,

nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli

stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la

pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in

conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati

personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia

dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di

ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di

quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati

sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)* Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- ° DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- ° DATI DI PIGNORAMENTO
- ° PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- ° OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- ° CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- ° IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ° CONFINI
- ° PROPRIETA'

	° CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	° CONFORMITA' CATASTALE	
	° ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	° REGIME PATRIMONIALE DEL BENE	
	° PROVENIENZA DEL BENE	
	° ATTI PREGIUDIZIALI	
	° REGIME FISCALE	
	° INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	° DESTINAZIONE URBANISTICA	
	° SITUAZIONE OCUPAZIONALE	
	° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
	° DESCRIZIONE DEL BENE	
	° CONSISTENZA COMMERCIALE	
	° STIMA DEL BENE	
	per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del	
	più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di	
	raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di	
	mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato	
	in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli presi in esame tenendo	
	presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la	
	localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria	
	dei beni.	
	° CONTEGGI DI STIMA	
	L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in LOTTO	

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

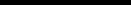
Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a [REDACTED]
 Registro Particolare n. [REDACTED] – Registro Generale n. [REDACTED] presso
 l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] – Repertorio [REDACTED]
 [REDACTED] con il quale sono stati pignorati i beni immobiliari a favore
 di:

con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]

████████
████
████
ASIE
████████████████████
████
████
████
████
████

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

GIUDIZIARIE



Contro

██████████ residente in

██████████ Atto di

pignoramento inviato e consegnato all'indirizzo ██████████ -

██████████ proprietaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

Delle unità immobiliari costituite da:

- GARAGE sito nel Comune di Ravenna (RA), Via Cella, n. 307, piano T, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio, Foglio 33, Mappale 29, Sub. 6, categoria C/6^a, z.c. 3, classe 2 consistenza 14,00mq, Rendita catastale € 47,00;
- GARAGE sito nel Comune di Ravenna (RA), Via Cella, n. 307, piano T, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio, Foglio 33, Mappale 29, Sub. 7, categoria C/6^a, z.c. 3, classe 2 consistenza 18,00mq, Rendita catastale € 60,43;
- ABITAZIONE sita nel Comune di Ravenna (RA), Via Cella, n. 307, piani T-1-2, Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio, Foglio 33, Mappale 29, Sub. 8, categoria A/2^a, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 8,5, Rendita catastale € 812,13;

- ABITAZIONE sita nel Comune di Ravenna (RA), Via Cella, n.

307, piani T-1-2, Censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Ravenna, Sez. Urbana Savio, Foglio 33, Mappale 29, Sub. 9,

categoria A/2^a, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 7,5, Rendita

catastale € 716,58;

- B.C.N.C. – CORTE, Censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Ravenna, Sez. Urbana Savio, Foglio 33, Mappale 29, Sub. 10.

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà dei bene sopra elencati.

Nonostante i beni in oggetto (n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo con

relativi servizi e n. 2 garage) siano facilmente divisibili, si propone la

vendita in **LOTTO UNICO** dal momento che il fabbricato principale,

dove sono collocate le 2 unità abitative, necessita di un intervento di

consolidamento sismico a carattere globale (attualmente non

quantificabile) e nella corte comune delle unità oggetto di pignoramento

vi è la presenza di una piscina interrata con relativo box non attribuita in

maniera esclusiva a nessuna unità in particolare.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Immobili siti in Via Cella, n. 307 – 307/B a Ravenna (RA), frazione

Santo Stefano.

Gli immobili consistono in un fabbricato principale composto da n. 2

unità immobiliari ad uso abitativo, le quali si sviluppano su due livelli,

piano terra e primo, ed un fabbricato secondario adibito a garage e

cantine (n. 2 garage e n. 2 cantine) con annessa ampia area cortilizia con presenza di piscina interrata.

Intero lotto di 5.000,00mq.

- Unità immobiliare ad uso garage (sub. 6), posto nel fabbricato secondario, con sottotetto non accessibile;

- Unità immobiliare ad uso garage (sub. 7), posto nel fabbricato secondario, con sottotetto non accessibile;

- L'unità immobiliare ad uso abitativo (sub. 8) che si sviluppa al piano terra e primo (oltre ad un sottotetto raggiungibile da botola), è composta da ingresso, ripostiglio, disimpegno, bagno, cucina collegata con la sala da pranzo e soggiorno al piano terra; n. 3 camere da letto (di cui una con bagno privato) e ripostiglio al piano primo. Il sub. 8 comprende anche n. 1 cantina con sottotetto collocata fabbricato secondario;

- L'unità immobiliare ad uso abitativo (sub. 9) che si sviluppa al piano terra, piano ammezzato e primo (oltre ad un sottotetto non abitabile, raggiungibile dalla botola del sub. 8), è composta da ingresso, bagno/lavanderia, cucina abitabile con retro, disimpegno, ripostiglio e soggiorno al piano terra; un vano tecnico al piano "ammezzato"; n. 2 camere da letto (di cui una con bagno privato), un bagno e disimpegno al piano primo. Il sub. 9 comprende anche n. 1 cantina collocata, anch'essa, nel fabbricato secondario;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni Immobiliari oggetto di stima, risultano così identificati:

Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Ravenna, Sez. Savio, i beni risultano intestati a:

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 33, Mappale 29, Sub. 6, categoria C/6^a, z.c. 3, classe 2, consistenza 14,00mq, piano T, Rendita catastale € 47,00, Via Cella n. 307, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 33, Mappale 29, Sub. 7, categoria C/6^a, z.c. 3, classe 2, consistenza 18,00mq, piano T, Rendita catastale € 60,43, Via Cella n. 307, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 33, Mappale 29, Sub. 8, categoria A/2^a, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 8,5, piano T-1-2, Rendita catastale € 812,13, Via Cella n. 307, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 33, Mappale 29, Sub. 9, categoria A/2^a, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 7,5, piano T-1-2, Rendita catastale € 716,58, Via Cella n. 307, Ravenna (RA);

- N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 33, Mappale 29,

Sub. 10 – B.C.N.C. Corte comune a tutti i sub., piano Terra;

- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 33, Mappale 29,

ENTE URBANO, superficie catastale 5.000 mq;

* * *

CONFINI

LOTTO UNICO

L'intero lotto, censito al Foglio 33 – mappale 29 (sub. 6-7-8-9-10)

risultano così confinante:

- A Nord-Ovest con terreno di altra proprietà, del foglio 33, mappale 28;
- A Sud con terreno di altra proprietà, del foglio 33, mappale 243;
- Ad Est con la Via Cella.

* * *

PROPRIETÀ

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nell'atto di pignoramento, le unità che si intendono sottoporre ad esecuzione forzata con i relativi frutti, accessori e pertinenze (da

comprendere anche i Sub. 10 (corte) – B.C.N.C.), corrispondono alla situazione attuale catastale.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna – Sez. Savio,

LOTTO UNICO

Unità immobiliari censite al Foglio 33, Mappale 29:

- Sub. 6, cat. C/6, la planimetria agli atti risulta conforme;
- Sub. 7, cat. C/6, la planimetria agli atti risulta conforme;
- Sub. 8, cat. A/2, piano terra, si rilevano degli errori grafici di rappresentazione, quali mancata rappresentazione di n. 2 vani finestra (basse – ex mangiatoia) nella cantina collocata nel corpo di fabbrica secondario, al piano primo dell'abitazione invece si rileva l'errata rappresentazione grafica di un vano finestra nella camera da letto collocata a sud (tamponamento della stessa internamente);
- Sub. 9, cat. A/2, piano terra conforme, al piano primo dell'abitazione si rilevano delle incongruenze grafiche e di destinazione dei vani, quali: creazione di un bagno privato (accessibile da camera da letto) al posto del ripostiglio con la tamponatura del vano porta sul disimpegno ed apertura del vano porta verso la camera da letto.
- Sub. 10, B.C.N.C. – corte, si rileva la mancata rappresentazione grafica della piscina interrata, collocata nella parte retro rispetto ai fabbricati.

Questi elementi, in parte concorrono alla determinazione/modifica della
rendita catastale (eventuale attribuzione della piscina ad una unità
immobiliare o ad un'altra) e in parte no.

Per quanto riguarda la corrispondenza con il C.T. (Catasto Terreni), la
mappa non è corrispondente con la realtà in quanto manca la
rappresentazione della piscina interrata.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima e censiti al Comune di Ravenna, Sez. Savio, al
foglio 33, mappale 29, subalterni 6 - 7 (garage), 8 - 9 (abitazioni),
risultano avere in comune il seguente subalterno:

- Sub. 10, piano terra – B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come da estratto per riassunto degli atti di nascita e matrimonio,
l'esecutata

-

PROVENIENZA DEL BENE

L'intero lotto oggetto di stima (Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio
33, Mappale 29, Sub. 6 – 7 – 8 – 9 – 10) risulta pervenuto al proprietario
in forza di:

- Atto notarile del [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 24.04.2025 i beni pignorati risultano interessati dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA,

3. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

4. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ██████████ ███ ██████████ ██████████

██████████ ███ ██████████ ███ ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5. TRASCRIZIONE CONTRO ██████████ ██████████ ███ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ███ ██████████

██

██████████ ███ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

* * *

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.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Ravenna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Concessione n.2227 – PG 34044/81 del 15.09.1981, autorizzazione per ripassatura tetto;
- Permesso n.971 – PG 17854/85 del 29.04.1985, Manutenzione Straordinaria;
- PG 102194/2007 del 08.11.2007, prescrizioni abusi minori;
- DIA PG 102216/2007 del 08.11.2007, mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- Fine Lavori PG 115886/2007 del 14.12.2007;

- Permesso di Costruire PG 121586/2009 del 17.12.2009,

costruzione piscina – NON ACCOLTO;

- DIA PG 47929/2010 del 10.05.2010, costruzione di piscina – DIA ammissibile;

- DIA in SANATORIA al PG 106467/2011 del 24.10.2011, opere di ristrutturazione edilizia;

- SCIA PG 117692/2011 del 25.11.2011, manutenzione straordinaria;

- SCIA PG 127005/2011 del 22.12.2011, variante;

- SCIA PG 29962/2012 del 20.03.2012, variante in c.o.;

- Fine Lavori al PG 33199/2012 del 27.03.2012;

- SCIA PG 79196/2019 del 19.04.2019, costruzione di piscina con sismica annessa;

- Richiesta di “PROROGA ALL’ULTIMAZIONE DEI LAVORI

AL 18.04.205” al PG 106629/2022 del 24.05.2022;

- RINUNCIA PG 160981/2022 del 01.08.2022 alla “PROROGA PG 106629/2022” .

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate delle difformità.

Le difformità riscontrate riguardano interventi riconducibili alla definizione di “Manutenzione Straordinaria interna”, per quanto riguarda il fabbricato principale, nello specifico il sub. 9 e Variante in Corso d’Opera per quanto riguarda la piscina esterna per il box in lamiera rilevato.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia di Ravenna, si ritiene che le opere difformi:

- per quanto concerne il Sub. 9 possano essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in SANATORIA ai sensi della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i. ed aggiornamento catastale;
- Per quanto concerne invece la piscina esterna, essendo il titolo scaduto per essa occorrerà una pratica di SCIA in SANATORIA con Ampliamento (box in lamiera), oltre alla presentazione di pratica di Fine Lavori ed aggiornamento catastale.

Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente e rimandando in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente, potrà ipotizzarsi l'ottenimento della regolarità amministrativa mediante:

- Accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità presenti nel fabbricato e corte (piscina) ovvero per le opere eseguite in assenza e/o scadenza di titolo, con eventuale corresponsione di oneri e sanzioni conseguenti.

In via sintetica e salvo maggiori approfondimenti e relativi esami da parte dei tecnici incaricati dal futuro acquirente, per correggere le succitate incongruenze con lo stato di fatto e per asseverare la Regolarità

Urbanistica Edilizia e la Conformità Catastale, si dovranno quindi presentare CILA in SANATORIA e Aggiornamento Catastale (Sub. 9 - € 3.500,00), SCIA in SANATORIA con Ampliamento oltre alla Fine Lavori (piscina) e Aggiornamento Catastale (al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni - € 5.500,00), che avranno un costo indicativo di € 9.000,00 per spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- Nel PSC del Comune di Ravenna, il mappale, con i rispettivi fabbricati e corte, risulta classificato in: "PSC3 – Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. IV.2°.76 C.4a";
- Nel RUE del Comune di Ravenna, il mappale, con i rispettivi

fabbricati e corte, risulta classificato in:

COMPONENTE DI ZONA:

"Spazio Rurale – Uso produttivo del suolo, uso agricolo, SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. VI.2.3";

COMPONENTE PERIMETRALE:

"Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, paesaggi, contesti paesaggistici locali – 5.2 LE VILLE – Art. IV.1.4 c2"

"Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, aree archeologiche o aree di tutela della potenzialità archeologia –

Zona 3 – Art. IV.1.13"

"Sistema della mobilità, viabilità carrabile, fasce di rispetto della viabilità – 30ml – Art. IV.2.3 c4"

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'intero compendi immobiliare risulta utilizzato dalla famiglia dell'esecutata.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare, sito in Ravenna, località Santo Stefano, Via Cella, n. 307-307/B, consiste in:

- Un fabbricato (in muratura) principale composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due livelli, piano terra e piano primo.

L'unità censita al sub. 8, si sviluppa al piano terra e primo e risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato, così composta: al piano terra è collocata la zona giorno, composta da ingresso, ripostiglio, cucina con sala da pranzo, soggiorno, disimpegno e bagno; al primo piano sono presenti n. 3 camere da letto (di cui una con bagno privato), un ripostiglio e nel disimpegno è situata la botola con scala retrattile per l'accesso al sottotetto, oltre ad una porta che mette in comunicazione con il sub. 9.

L'unità censita al sub. 9, si sviluppa al piano terra e primo e risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato ma predisposta per svolgere attività ricettive di "B&B", così composta: al piano terra è collocata la zona giorno, composta da ingresso, ripostiglio,

cucina con sala da pranzo, soggiorno e bagno/lavanderia; al piano

ammezzato è collocato un vano tecnico con un'altezza ridotta di

1,10m, al primo piano sono presenti n. 2 camere da letto (di cui

una con bagno privato), un bagno e nel disimpegno è situata la

porta che mette in comunicazione con il sub. 8.

- Un fabbricato (sempre in muratura) secondario, nel quale sono

collocati n. 2 garage (sub. 6 e 7), oltre alle cantine associate alle

u.i. precedentemente identificate.

Il fabbricato principale, nel quale sono collocate le unità immobiliari ad uso abitativo (sub. 8 e 9), presenta danni strutturali (crepe) importanti.

Dall'andamento e collocazione delle crepe rilevate (vedi foto), il

cedimento è principalmente nel lato est (sub. 9), a livello delle

fondazioni, il quale ha fatto sì che si siano create diverse crepe nella

muratura portante perimetrale, oltre che ai solai.

Per risanare ciò occorre prevedere un intervento sismico globale che

coinvolga tutto il fabbricato per il quale si presume la sua edificazione in

un unico momento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto del presente capitolo di relazione di stima è l'intero compendio

composto da n. 2 due fabbricati (principale e secondario) dove sono

collocati n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo e n. 2 garage.

Per una maggior comprensione la descrizione sarà fatta per subalterni.

SUBALTERNO 6

Unità immobiliare censita e ad uso garage, posta al piano terra del fabbricato secondario, nel quale sono collocati i vani cantine e garage.

L'accesso in comunione, è dalla Via Cella, ai civici 307 e 307/B.

Dalla corte comune si accede al garage (13,62mq ed H=2,40m), il quale presenta anche un vano sottotetto non accessibile.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

l'immobile è costruito in muratura portante, con controsoffitto non portante. Nel muro in confine, è presente un varco di collegamento con la cantina censita al sub 9. Pavimentazione in ceramica.

Finestra in legno semplice con vetro semplice ed inferriate. Il portone d'accesso è in metallo con sopra luce.

SUBALTERNO 7

Unità immobiliare censita e ad uso garage, posta al piano terra del fabbricato secondario, nel quale sono collocati i vani cantine e garage.

L'accesso in comunione, è dalla Via Cella, ai civici 307 e 307/B.

Dalla corte comune si accede al garage (18,47mq ed H=2,40m al controsoffitto), il quale presenta anche un vano sottotetto non accessibile.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

l'immobile è costruito in muratura portante, con controsoffitto non portante. Pavimentazione in ceramica.

Finestra in legno semplice con vetro semplice ed inferriate. Il portone d'accesso è in metallo con sopra luce.

SUBALTERNO 8

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta ai piani terra e primo del



	fabbricato principale in muratura.	
	L'accesso in comunione, è dalla Via Cella, ai civici 307 e 307/B.	
	Dalla corte comune, mediante l'ingresso (12,64 mq) posto al piano terra,	
	da un portafinestra con scuroni in legno si accede alla zona giorno,	
	composta da: ripostiglio (8,51 mq), disimpegno (6,95 mq), cucina/sala da	
	pranzo (37,17 mq), bagno (7,05 mq), soggiorno con camino (24,20 mq).	
	Mediante il vano scala in c.a. rivestita in marmo, collocata nel soggiorno,	
	si accede al piano primo dedicato alla zona notte, così composto: camera	
	da letto principale (16,03 mq) con bagno privato (6,00 mq) e ripostiglio	
	(9,99 mq), disimpegno (3,60mq), camera da letto (15,02 mq), camera da	
	letto (14,22 mq), oltre al sottotetto non abitabile al quale si accede da	
	botola con scala retrattile, situata nel pianerottolo di arrivo della scala.	
	Caratteristiche dell'unità immobiliare:	
	L'immobile è costruito in muratura portante, con tramezzature in laterizio.	
	I solai sono in laterocemento, tetto in legno e laterizio e manto di	
	copertura in coppi. Non si rilevano isolamenti a livello termico.	
	Gli infissi sono in legno con vetrocamera, di colore bianco. Le finestre	
	sono dotate di scuroni in legno di colorazione bianca al piano primo. Le	
	porte interne sono in legno con anta a battente.	
	I pavimenti in parquet in tutti i vani, ed in ceramica nei bagni.	
	Il bagno al piano terra è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo e box doccia,	
	mentre il bagno privato al piano primo è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo	
	e vasca.	
	Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto di	
	riscaldamento a sistema radiante (radiatori) + ACS mediante caldaia +	

raffrescamento estivo mediante split, ed impianto elettrico.

Il sottotetto non abitabile è al grezzo.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta internamente in buono stato.

Tuttavia si segnalano alcune crepe strutturali nella zona cucina e in una trave del tetto.

Del sub. 8 fa parte anche la cantina (11,35 mq) con sottotetto, collocata nel fabbricato secondario, la quale originariamente era destinata al ricovero animali (porcile/pollaio), la porta di accesso è in legno, come anche le finestre e pavimento in terra battuta misto pietra. Al suo sottotetto si accede esternamente ed il solaio è in legno originario.

Lo stato di manutenzione della cantina è normale rispetto al suo utilizzo.

SUBALTERNO 9

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta ai piani terra e primo del fabbricato principale in muratura.

L'accesso in comunione, è dalla Via Cella, ai civici 307 e 307/B.

Dalla corte comune, mediante l'ingresso (12,43 mq) posto al piano terra, da un portafinestra con scuroni in legno si accede alla zona giorno, composta da: bagno/lavanderia (10,13 mq), cucina/sala da pranzo (15,50 mq) con retro (9,09 mq), ripostiglio (9,22 mq), soggiorno con camino (21,48 mq).

Mediante il vano scala in c.a. rivestita in marmo, collocata nel disimpegno d'ingresso, si accede al piano primo dedicato alla zona notte, così composto: camera da letto (21,09 mq) con bagno privato – ex ripostiglio (5,94 mq), disimpegno (5,60mq), camera da letto (15,50 mq),

bagno (8,67 mq), oltre al sottotetto non abitabile al quale si accede da

botola con scala retrattile, situata nel pianerottolo di arrivo della scala del

sub. 8.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'immobile è costruito in muratura portante, con tramezzature in laterizio.

I solai sono in laterocemento, tetto in legno e laterizio e manto di copertura in coppi. Non si rilevano isolamenti a livello termico.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, di colore bianco. Le finestre sono dotate di scuroni in legno di colorazione bianca al piano primo. Le porte interne sono in legno con anta a battente.

I pavimenti in laminato in tutti i vani, ed in ceramica e gres nei bagni.

In 3 bagni sono dotati di tutti gli elementi, quali vaso w.c., bidet, lavabo e box doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a sistema radiante (radiatori) + ACS mediante caldaia + raffrescamento estivo mediante split, ed impianto elettrico.

Il sottotetto non abitabile è al grezzo e vi si accede dalla botola situata nel sub. 8.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta non in buono stato.

Come già segnalato in precedenza, si segnalano crepe strutturali nei muri e solai/soffitti di tutta l'unità immobiliare, la quale necessita di interventi di consolidamento sismico (a livello di fondazioni e non solo – al momento non quantificabile) a carattere globale, che coinvolgono anche il sub. 8 dal momento che si tratta di un unico corpo di fabbrica.

Del sub. 9 fa parte anche la cantina (8,59 mq), collocata nel fabbricato

secondario, avente porta di accesso in metallo con sopraluce, la finestra in

legno e pavimento in ceramica. Nel muro in confine, è presente un varco

di collegamento con il garage censito al sub 6.

Lo stato di manutenzione della cantina è normale rispetto al suo utilizzo.

Il fabbricato principale a destinazione abitativa, esternamente si presenta

in muratura faccia a vista originaria, con degli interventi evidenti di

tamponatura e/o "cuci-scuci" ed intonacata nella parte bassa dove è

collocata la cucina/sala da pranzo del subalterno 8. Anche esternamente

sono visibili i cedimenti a livello strutturale.

Gli infissi, come già detto sono in legno e tinteggiati di bianco. Le

finestre al piano terra presentano le inferiate, con sistema oscurante

interno (tende), mentre le finestre del piano primo presentano tutte gli

scuroni in legno tinteggiati di bianco.

In tutto il suo perimetro, il fabbricato è delimitato da marciapiede in cls,

rivestito in piastrelle di ceramica.

Nella corte comune, vi è la presenta, a distanza circa 22,00m, di una

piscina interrata con dimensioni 5,00m x 12,00m di vasca. Per tutto il suo

perimetro è presente la "passerella" in ceramica in parte di larghezza

1,50m ed in parte di larghezza 2,90m. La zona della piscina è recintata

con recinzione in legno, ad elementi verticali.

A ridosso della piscina è presente anche un piccolo box in lamiera,

poggiante su un basamento in cls, di dimensioni 1,70m x 2,65m

(4,50mq), di altezza minima 1,90m e massima 2,25m, usato come

ricovero attrezzatura per la piscina.

Nella corte comune, vi è la presenza di un campo da beach volley, con sabbia nel lato nord.

Nella porzione di accesso, in prossimità dei fabbricati, vi è la presenza di ghiaia, mentre per tutto il restante è distribuito il giardino, con prato, alberi ed arbusti in buono stato di manutenzione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

UNITA'	SUPERFICIE	RIDUZIONI	MQ	NOTE
DESTINAZIONI	COMMERCIALE	OMI		
SUBALTERNO 6	16,50	1	16,50	P.T.
- GARAGE				
SUBALTERNO 7	22,00	1	22,00	P.T.
- GARAGE				
SUBALTERNO 8	$(126,37+84,50+(5,40*0,5))$	1	213,57	P.T.+P.1+S.T.
- ABITAZIONE	= 213,57			
SUBALTERNO 8	15,52	0,5	7,76	P.T.+S.T.
- CANTINA				
SUBALTERNO 9	$(100,36+78,76+(3,70*0,5))$	1	180,97	P.T.+P.1+S.T.
- ABITAZIONE	= 180,97			
SUBALTERNO 9	11,00	0,5	5,50	P.T.
- CANTINA				

SUBALTERNO	4.707,82	0.03	141,23	
10 - CORTE				
CON PISCINA				

Superficie commerciale Sub. 6 mq. 16,50

Superficie commerciale Sub. 7 mq. 22,00

Superficie commerciale Sub. 8 mq. 221,33

Superficie commerciale Sub. 9 mq. 186,47

Superficie commerciale Sub. 10 mq. 141,23

* * *

STIMA DEL BENE

Considerando che:

- La Tabella OMI anno 2024, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00;
- La Tabella OMI anno 2024, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi di box in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 800,00;
- Il Rapporto del Mercato Immobiliare di Ravenna e Provincia, per l'anno 2024, riportante per la zona di S.Stefano/Carraie, un valore minimo di €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq di 2.300,00 per

il "residenziale nuovo o ristrutturato" ed un valore minimo di

€/mq 900,00 ed un massimo di €/mq di 1.400,00 per il

"residenziale usato (circa 25 anni)";

Alla luce di quanto sopra esposto

- Tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione e del loro effettivo uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- *Tenuto conto che l'aggiudicatario dovrà intervenire con un intervento di consolidamento sismico dell'intero fabbricato nel quale sono collocate le unità abitative (al momento non quantificabile);*

- Tenuto conto che gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità abitative (attualmente classificati in Classe "D") sono in scadenza a luglio 2025 e che con gli aggiornamenti normativi di oggi e considerando che trattasi di fabbricato in muratura faccia a vista, senza isolamento termico dell'involucro (cappotto, isolamento sottotetto/tetto e solaio piano terra) e con infissi in legno semplice con vetrocamera, sarebbero declassati in classe "E" o "F";

- In considerazione delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna (quotazioni OMI secondo semestre 2024 e R.M.I. 2024) ed in base anche alle quotazioni ad oggi in essere per immobili con le medesime caratteristiche e nella medesima zona.

Il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale

dei beni in argomento, nello stato di fatto normale in cui versano e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la qualità, lo stato di conservazione, la natura delle unità, gli interventi di consolidamento e la regolarizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale, si assumono i seguenti valori unitari di:

- €/mq 1.300,00, per le unità immobiliari a destinazione abitativa;
- €/mq 650,00, per le unità immobiliari a destinazione garage;
- €/corpo 70.000 per la corte comune e piscina.

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

* * *

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 manutenzione, nonché delle stesse particolari caratteristiche degli immobili, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Verrà applicata una detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene del 15%.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto,

- per i subalterni 6 e 7 si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 650,00;
- per i subalterni 8 e 9 si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 1.300,00;
- per il subalterno 10 (corte e piscina) si assume come valore unitario di € 70.000,00.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore del garage (sub. 6) – superficie commerciale

Mq 16,50 x €/mq 650,00 = € 10.725,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 10.725,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 1.608,75

restano € 9.116,25

Sub. 6 arrotondato per difetto € **9.100,00**

Valore del garage (sub. 7) – superficie commerciale

Mq 22,00 x €/mq 650,00 = € 14.300,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

	eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
	restano	€ 14.300,00	
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del		
	bene 15%	€ 2.145,00	
	restano	€ 12.155,00	
	<u>Sub. 7 arrotondato per difetto</u>	€ 12.100,00	
	Valore dell'abitazioni (sub. 8) – superficie commerciale		
	Mq 221,33 x €/mq 1.300,00 = € 287.729,00		
	Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non		
	eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
	restano	€ 287.729,00	
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del		
	bene 15%	€ 43.159,35	
	restano	€ 244.569,65	
	<u>Sub. 8 arrotondato per eccesso</u>	€ 244.570,00	
	Valore dell'abitazioni (sub. 9) – superficie commerciale		
	Mq 186,47 x €/mq 1.300,00 = € 242.411,00		
	Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non		
	eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
	Detrazioni per regolarizzazione Urbanistica e Catastale	€ 3.500,00	
	restano	€ 238.911,00	
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del		
	bene 15%	€ 35.836,65	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



ASTE
GIUDIZIARIE®
restano

ASTE
GIUDIZIARIE®
€ 203.074,35

Sub. 9 arrotondato per eccesso € 203.100,00

Valore della corte con piscina (sub. 10) – superficie commerciale

Mq corte 4707,82

Mq piscina interrata 60,00

€/corpo € 70.000,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

Detrazioni per regolarizzazione Urbanistica e Catastale € 5.500,00

restano € 64.500,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 9.675,00

restano € 54.825,00

Sub. 10 arrotondato per difetto € 54.800,00

LOTTO UNICO

Valore degli immobili, corte comune e piscina per la piena proprietà

(*)

(9.100+12.100+244.570+203.100+54.800) € 523.670,00

Arrotondato per eccesso € 525.000,00

(Euro cinquecentoventicinquemila/00) – NON LIBERO DA GRAVAMI

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato, attribuito ai lotti formati nella presente relazione di stima, da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

LOTTO UNICO

Compendio formato da n. 2 fabbricati (il principale ospitante n. 2 unità abitative ed uno secondario ospitante i servizi e garage), con relativa corte comune e piscina interrata, in S.Stefano - Ravenna, Via Cella, 307 – 307/B.

Valore di realizzo del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito in Ravenna (RA), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 33, mappale 299, subalterni 6-7-8-9-10

Valore del LOTTO per la piena proprietà (*) € 525.000,00

(Euro cinquecentoventicinquemila/00) **NON LIBERO DA GRAVAMI**

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna , 28.04.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Silvia Scarpa



Allegati:

- A. Documentazione fotografica.
- B. Visure catastali
- C. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- D. Estratto di mappa
- E. Precedenti edilizi
- F. Atto di provenienza del bene
- G. Ispezione ipotecaria
- H. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)
- I. Comparazione difformità
- J. Certificato anagrafico e di matrimonio