

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
dott. Samuele Labanca**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. 28/2022**

Promossa da:



Contro:



**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
INTEGRAZIONE**



Faenza,

Ing. Andrea Alfieri, via S. Martino 103/19, 48018 Faenza - cell. + 39 333 99 40 991, mail: a.alfieri@andreaalfieri.com; pec: andrea.alfieri3@ingpec.eu



SOMMARIO		
1.	PREMESSA	pag. 3
	LOTTO 1	. 6
	LOTTO 2	. 8
	LOTTO 3	. 9
	LOTTO 4	. 11
	LOTTO 5	. 12
	LOTTO 6	. 14
	Prospetto riepilogativo	. 16



1. PREMESSA

Il giudice dell' esecuzione in oggetto, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/ o 600 C.P.C. e contestuale nomina dell' esperto stimatore e nomina del custode giudiziario notificato a mezzo PEC il 14 dicembre 2022, in pari data nominava lo scrivente ing. Andrea Alfieri, con studio in Faenza, via S. Martino 103/19, Consulente Tecnico di Ufficio, che accettava l' incarico e prestava il giuramento di rito attraverso l' invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 20 dicembre 2022, sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Il tecnico stimatore, compiuto il dovuto accesso agli atti ed eseguito i sopralluoghi di rito (insieme al nominato custode avv. Samantha Avveduti) presso i compendi oggetto di procedura, effettuava il deposito degli elaborati peritali il 19 marzo 2023.

Successivamente, l' 11 maggio 2023 l' intervenuta [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. [REDACTED] di Amministratore Unico e legale rappresentante rappresentata e difesa nel presente procedimento da [REDACTED] come da procura apposta su atto separato come per legge ed elettivamente domiciliata presso [REDACTED] per tramite PEC inviata al CTU da parte della stessa [REDACTED] venivano richieste al medesimo delle precisazioni e puntualizzazioni in ordine ai valori di stima riportati nel depositato elaborato peritale dei lotti oggetto di procedura.

All' uopo invitato dal Giudice, dott. Samuele Labanca, all' udienza del 19 giugno 2023, il sottoscritto rispondeva, puntualmente, alle domande e alle legittime richieste di chiarimento.

Poiché il Giudice ha riconvocato le parti all' udienza del 22 novembre p.v., al fine di aggiornare le stesse su quegli aspetti di tipo "procedurale" emersi nel corso dell' udienza del 19 giugno, per quella stessa data il sottoscritto tecnico stimatore si è di buon grado riservato di compiere una verifica piu' puntuale e mirata al fine di individuare il migliore e piu' possibile "oggettivo" valore di mercato da attribuire ai compendi oggetto di procedura: pur non rinnegando la bontà dei valori già espressi in perizia (e di cui al deposito di cui sopra), e al fine di non incorrere in eventuali "equivoci" che possano scaderne in meccanismi di "svalorizzazione" dei lotti oggetto di stima, si procederà di conseguenza.

Confermando, per quanto possa occorrere, i contenuti e l' impostazione, anche formale, della perizia deposita che qui viene richiamata integralmente, innanzitutto si vuole in questa fase richiamare la "Convenzione per la cessione in proprietà di un' area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [REDACTED] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (di cui al capitolo **4.5 VINCOLI** della relazione peritale):

ART. 6 - La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale e terziaria comprese nel Piano Particolareggiato di San Zaccaria,

3



sottoposte alle norme tecniche di attuazione del Piano stesso nonché alle normative della Legge Regionale n°31/2002 (ex legge n° 10/77) e dichiara altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli alloggi che saranno costruiti sul terreno oggetto della presente convenzione.

ART. 7 - Gli alloggi realizzati dalla [REDACTED] sull'area ceduta in proprietà devono essere ceduti esclusivamente ai propri soci che risultino in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'edilizia economica e popolare. Sono in ogni caso esclusi dalle cessioni o dalle locazioni i soggetti che abbiano titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio idoneo alle necessità del nucleo familiare nel Comune di Ravenna o in un Comune contermino.

Per alloggio idoneo si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno) non inferiore al numero di componenti il nucleo familiare.

Inoltre non si considera idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui l'acquirente è comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare e purchè la quota-parte di sua proprietà non consenta la utilizzazione concreta dell'alloggio stesso.

I requisiti di cui sopra, che il Sindaco potrà far verificare dalla Commissione competente, debbono essere posseduti all'atto dell'assegnazione o della locazione. Senza la preventiva autorizzazione del Comune di Ravenna non è consentito utilizzare gli alloggi per usi diversi da quelli abitativi.

ART. 8 - Gli acquirenti degli alloggi realizzati dalla [REDACTED] devono occupare l'alloggio personalmente o a mezzo del proprio coniuge o di parenti entro il secondo grado per non meno di un quinquennio dalla data dell'acquisto; per lo stesso periodo ne è vietata la vendita o la locazione. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare, per gravi e sopravvenuti motivi e sentito il parere della Commissione per l'assegnazione delle aree P.E.E.P., l'alienazione o la locazione dell'alloggio entro il primo quinquennio.

Detta autorizzazione può venir meno qualora la richiesta di cessione o di locazione sia motivata da evidenti ragioni di trasferimento per motivi di lavoro. Inoltre sarà facoltà del Comune di Ravenna autorizzare la cessione pro-quota dell'immobile fra coniugi, per i quali intervenga la separazione omologata dal Tribunale e non vi sia nella sentenza alcuna disposizione del Giudice in merito al trattamento dell'immobile, e fra conviventi more uxorio, quando sia espressa la volontà dell'una parte ad acquisire l'intera proprietà dell'immobile, dell'altra parte a cedere la propria quota, alle condizioni stabilite dai successivi artt. 9 e 10.

Gli acquirenti dovranno dichiarare l'impegno al rispetto di quanto stabilito nella presente convenzione.

In ogni caso la vendita o la locazione degli alloggi dovrà avvenire, durante il periodo di validità della presente convenzione, a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e ad un prezzo stabilito secondo i criteri di cui ai successivi artt. 9 e 10.



ART. 9 - Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi come limite massimo nei contratti di compravendita, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, è stabilito in Euro 1.608.650,40 (unmilionesecentoottomilaseicentocinquanta virgola quaranta) pari ad Euro 1.680,00 (millesecentoottanta virgola zero zero) al mq. di S.C. (Superficie Complessiva = mq.957,53), intendendo S.C. = S.U. + 60% (S.n.R. + S.P.) dove:

S.U.= superficie utile abitabile costituita dalla superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne all'alloggio stesso, la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola ed inserita nella superficie non residenziale (S.n.R.);

S.n.R. = superficie non residenziale costituita dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

S.P.= superficie parcheggi costituita dagli spazi destinati ad autorimesse o posti macchina coperti comprensiva degli spazi di manovra se coperti
Il prezzo come sopra stabilito è costituito dalle seguenti voci:

a) Euro 189.104,00 (centottantanovemilacentoquattro virgola zero zero) quale costo del terreno, comprensivo del costo delle opere di urbanizzazione primaria;
b) Euro 1.226.617,26 (unmilionesduecentoventiseimilaseicentodiciassette virgola ventisei) quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica, in misura non superiore al valore fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (deliberazione G.R. n° 1663/96 e successive modificazioni), convenuto fra il Comune e il soggetto attuatore;

c) Euro 8.936,55 (ottomilanovecentotrentasei virgola cinquantacinque) quale corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche determinate dal Comune di Ravenna;

d) Euro 183.992,59 (centottantatremilanovecentonovantadue virgola cinquantanove) per spese generali, fra cui quelle tecniche, oneri finanziari, ecc., in misura pari al 15% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Il prezzo unitario di cessione indica il prezzo medio ponderale degli alloggi in riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui al progetto esecutivo.

Il prezzo effettivo potrà variare in diminuzione o in aumento in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, del piano, degli affacci, della esposizione, fermo restando

il prezzo massimo complessivo così come sopra riportato. Eventuali miglioramenti, rispetto al prezzo come sopra determinato, eseguiti a richiesta dell'acquirente saranno conteggiati a parte e specificatamente indicati nell'atto di cessione dell'alloggio.



ART. 10 - In qualsiasi momento successivo alla determinazione del prezzo di cessione di cui al precedente articolo 9 e per il periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è definito da:

1) la rivalutazione del prezzo come determinato dall'articolo 9 applicando gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della vendita;

2) la riduzione del prezzo dell'1% all'anno, dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno;

3) l'aggiunta del valore documentato delle eventuali manutenzioni straordinarie (art.31 lettere b, c, d, della L.457/78).

Il canone di locazione degli alloggi dovrà essere determinato sulla base della normativa vigente in materia.

La precisazione oggetto della presente porterà ad una implementazione dell'attribuzione dell'aggiornamento del più probabile valore di mercato partendo proprio dall' **art. 9** della summenzionata Convenzione che tratta il "prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi come limite massimo nei contratti di compravendita, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, è stabilito in Euro 1.608.650,40 (unmilionesecientoottomilaseicentocinquanta virgola quaranta) **pari ad Euro 1.680,00** (millesecientottanta virgola zero zero) **al mq. di S.C.** (Superficie Complessiva = mq.957,53), intendendo S.C. = S.U. + 60% (S.n.R. + S.P.)".

Dal valore così ottenuto, si applicheranno quei proporzionali "minus" per tenere debitamente in considerazione lo stato di consistenza, di finitura, di vetustà e ubicazione dei compendi immobiliari.

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 27, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 1 E SUB. 2

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale 0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro millesecientottanta/00), pari al volare di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 124,31, perciò, complessivamente **€. 208.840,80 (diconsi euro duecentottomilaottocentoquaranta/80)**



Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (l' immobile si è presentato in uno stato conservativo normale e discreto, con caratteristiche di finitura ordinarie e in linea con il periodo di costruzione: perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **5%**)

€. 10.442,04 (diconsi euro diecimilaquattrocentoquarantadue/04)

RESTANO: €. 198.398,76 (diconsi euro centonovantottomilatrecentonovantotto/76)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: compiuto il dovuto accesso agli atti e dalle verifiche in loco, lo scrivente non ha rilevato evidenti difformità dal punto di vista catastale e edilizio: tuttavia, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per confermarne le conformità predette;

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 198.398,76 (diconsi euro centonovantottomilatrecentonovantotto/76)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un' area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [redacted] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 9.919,94 (diconsi euro novemilanovecentodiciannove/94)

RESTANO: €. 188.478,82 (diconsi euro centottantottomilaquattrocentosettantotto/82)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 15.078,31 (diconsi euro quindicimilasettantotto/31)

RESTANO: €. 173.400,51 (diconsi euro centosettantremilaquattrocento/51)

Detrazione per spese condominiali insolute; non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 173.400,51 (diconsi euro centosettantremilaquattrocento/51)



Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 173.000,00 (diconsi euro centosettantremila/00)

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 23, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 5 E SUB. 6

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale 0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro milleseicentottanta/00), pari al volare di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 118,28, perciò, complessivamente **€. 198.710,40 (diconsi euro centonovantottomilasettecentodieci/40)**

Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (l' immobile si è presentato in uno stato di totale abbandono e incuria, privo di alcune finiture importanti quali, solo per citarne alcuni, la caldaia e alcuni sanitari perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **20%**)

€. 39.742,08 (diconsi euro trentanovemilasettecentoquarantadue/08)

RESTANO: €. 158.968,32 (diconsi euro centocinquantottomilanovecentosessantotto/32)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: ricordando che l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per predisporre tutte quelle attività necessarie per l' abitabilità e fine lavori (**in forza altresì che, in primis, alcune finiture e impianti sono assenti e, in secundis, lo scrivente non ha avuto riscontro della presenza appunto della fine lavori edilizia**); per quanto ciò detto si applicherà un ulteriore deprezzamento di **€. 4.000,00**

€. 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00)



RESTANO: €. 154.968,32 (diconsi euro centocinquantaquattromilanovecentosessantotto/32)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un' area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [redacted] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 7.748,42 (diconsi euro settemilasettecentoquarantotto/42)

RESTANO: €. 147.219,90 (diconsi euro centoquarantasettemiladuecentodiciannove/90)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 11.777,59 (diconsi euro undicimilasettecentosettantasette/59)

RESTANO: €. 135.442,31 (diconsi euro centotrentacinquemilaquattrocentoquarantadue/31)

Detrazione per spese condominiali insolute; non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 135.442,31 (diconsi euro centotrentacinquemilaquattrocentoquarantadue/31)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00)

LOTTO 3

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 21, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 7 E SUB. 8

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale

9



0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro milleseicentottanta/00), pari al volare di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 116,36, perciò, complessivamente **€. 195.484,80 (diconsi euro centonovantacinquemilaquattrocentottantaquattro/80)**

Detrazione per stato d'uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell'immobile e ripristino danni (l'immobile è nello stato di grezzo, perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **45%**)

€. 87.968,16 (diconsi euro ottantasettemilanovecentosessantotto/16)

RESTANO: €. 107.516,64 (diconsi euro centosetteemilacinquecentosedici/64)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: ricordando che l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai fini di intraprendere tutte le attività occorrenti per la chiusura delle pratiche edilizie (fine lavori, abitabilità e accatastamento); in forza di quanto ciò predetto si applicherà un ulteriore deprezzamento di **€. 7.000,00**

€. 7.000,00 (diconsi euro settemila/00)

RESTANO: €. 100.516,64 (diconsi euro centomilacinquecentosedici/64)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un'area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [redacted] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 5.025,83 (diconsi euro cinquemilaventicinque/83)

RESTANO: €. 95.490,81 (diconsi euro novantacinquemilaquattrocentonovanta/81)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 7.639,26 (diconsi euro settemilaseicentotrentanove/26)

RESTANO: €. 87.851,54 (diconsi euro ottantasettemilaottocentocinquantuno/54)

Detrazione per spese condominiali insolute: non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)



RESTANO: €. 87.851,54 (diconsi euro ottantasettemilaottococinquantuno/54)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 88.000,00 (diconsi euro ottantottomila/00)

LOTTO 4

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 19, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 9 E SUB. 10

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale 0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro milleseicentottanta/00), pari al volare di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 117,68, perciò, complessivamente **€. 197.702,40 (diconsi euro centonovantasettemilasettecentodieci/40)**

Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (l' immobile si è presentato in uno stato conservativo normale e discreto, con caratteristiche di finitura ordinarie e in linea con il periodo di costruzione: perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **5,0%**)

€. 9.885,12 (diconsi euro novemilaottococottantacinque/12)

RESTANO: €. 187.817,28 (diconsi euro centottantasettemilaottococodiciasette/28)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: compiuto il dovuto accesso agli atti e dalle verifiche in loco, lo scrivente non ha riscontrato sia stata presentata la fine lavori e abitabilità; ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per predisporre tutte le attività occorrenti per l'ottenimento di quanto appena citato; in forza di quanto ciò predetto, si applicherà, un deprezzamento di €. 6.000,00



€. 6.000,00 (diconsi euro seimila/00)

RESTANO: €. 181.817,28 (diconsi euro centottantunomilaottocenticisette/28)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un' area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [redacted] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 9.090,86 (diconsi euro novemilanovanta/86)

RESTANO: €. 172.726,42 (diconsi euro centosettanduemilasettecentoventisei/42)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 13.818,11 (diconsi euro tredicimilaottocentodiciotto/11)

RESTANO: €. 158.908,31 (diconsi euro centocinquantottomilanocentotto/31)

Detrazione per spese condominiali insolute: non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 158.908,31 (diconsi euro centocinquantottomilanovecentotto/31)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 159.000,00 (diconsi euro centocinquantanovemila/00)

LOTTO 5

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 17, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 11 E SUB. 12

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona

12



Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale 0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro milleseicentottanta/00), pari al valore di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 117,36, perciò, complessivamente **€. 197.164,80 (diconsi euro centonovantasettemilacentosessantaquattro/80)**

Detrazione per stato d'uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell'immobile e ripristino danni (l'immobile si è presentato in uno stato conservativo normale e discreto, con caratteristiche di finitura ordinarie e in linea con il periodo di costruzione: perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **5,0%**)

€. 9.858,24 (diconsi euro novemilaottocentocinquattro/24)

RESTANO: €. 187.306,56 (diconsi euro centottantasettemilatrecentosei/56)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: compiuto il dovuto accesso agli atti e dalle verifiche in loco, lo scrivente non ha rilevato evidenti difformità dal punto di vista catastale e edilizio: tuttavia, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per confermarne le conformità predette;

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 187.306,56 (diconsi euro centottantasettemilatrecentosei/56)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un'area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla **per la costruzione di n. 8 abitazioni**", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 9.365,33 (diconsi euro novemilatrecentosessantacinque/33)

RESTANO: €. 177.941,23 (diconsi euro centosettantasettemilanovecentoquarantuno/23)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 14.235,30 (diconsi euro quattordicimiladuecentotrentacinque/30)

RESTANO: €. 163.705,93 (diconsi euro centosessantatremilasettecentocinque/93)

Detrazione per spese condominiali insolute; non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

13



€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 163.705,93 (diconsi euro centosessantatremilasettecentocinque/93)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila/00)

LOTTO 6

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON AUTORIMESSA, SITA IN FRAZIONE SAN ZACCARIA, RAVENNA (RA), ALLA VIA DELL' ALBANA 13, PIANO TERRA - PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA AL FOGLIO 129, PARTICELLA 392, SUB. 15 E SUB. 16

Valore immobiliare calcolato (revisione)

Anche se per la **tipologia di "abitazioni di tipo civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 1.100,00, a €/mq. 1.600,00, di cui all' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, primo semestre 2022, Comune di Ravenna, fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona catastale 0, destinazione Residenziale nel fatto di specie, nella presente revisione **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.680,00** (diconsi euro milleseicentottanta/00), pari al valore di cui alla convenzione predetta, per una superficie di circa mq. 122,40, perciò, complessivamente **€. 205.632,00 (diconsi euro duecentocinquemilaseicentotrentadue/00)**

Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (l' immobile si è presentato in uno stato conservativo normale e discreto, con caratteristiche di finitura ordinarie e in linea con il periodo di costruzione: perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **5,0 %**)

€. 10.281,60 (diconsi euro diecimiladuecentottantuno/60)

RESTANO: €. 195.350,40 (diconsi euro centonovantacinquemilatrecentocinquanta/40)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: compiuto il dovuto accesso agli atti e dalle verifiche in loco, lo scrivente ha rilevato alcune difformità, sia dal punto di vista catastale che edilizio, tra i documenti visionati e quanto riscontrato durante il sopralluogo: ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per predisporre



tutte quelle azioni che si renderanno necessarie per sanare e legittimare quelle opere appunto eseguite ma che non hanno riscontro sulle carte visionate; in forza di quanto ciò predetto, si applicherà un "minus" di **€. 7.000,00**

€. 7.000,00 (diconsi euro settemila/00)

RESTANO: €. 188.350,40 (diconsi euro centottantottomilatrecentocinquanta/40)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento alla "Convenzione per la cessione in proprietà di un' area edificabile facente parte del Piano Particolareggiato di San Zaccaria alla [redacted] per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

€. 9.417,52 (diconsi euro novemilaquattrocentodiciasette/52)

RESTANO: €. 178.932,88 (diconsi euro centosettantottomilanocentotrentadue/88)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (8,0 %)

€. 14.314,63 (diconsi euro quattordicimilatrecentoquattordici/63)

RESTANO: €. 164.618,25 (diconsi euro centosessantaquattromilaseicentodiciotto/25)

Detrazione per spese condominiali insolute; non è costituito il condominio (il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villetta del tipo a schiera, indipendente)

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 164.618,25 (diconsi euro centosessantaquattromilaseicentodiciotto/25)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila/00)



Riassumendo, si riporta il seguente **Prospetto riepilogativo (revisionato)**:

N.	Ubicazione	Valore di stima
LOTTO 1	Via dell' Albana, 27, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 1 e sub. 2	€. 173.000,00
LOTTO 2	Via dell' Albana, 23, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 5 e sub. 6	€. 135.000,00
LOTTO 3	Via dell' Albana, 21, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 7 e sub. 8	€. 88.000,00
LOTTO 4	Via dell' Albana, 19, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 9 e sub. 10	€. 159.000,00
LOTTO 5	Via dell' Albana, 17, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 11 e sub. 12	€. 164.000,00
LOTTO 6	Via dell' Albana, 13, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 15 e sub. 16	€. 165.000,00

Nella fiducia di aver svolto appieno l' incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio
ing. Andrea Alfieri
(firmato digitalmente)

