

**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: ....., quale mandataria di .....

Contro: ..... + 1 (.....)

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**



Faenza, .....

<b>SOMMARIO</b>		
<b>1.</b>	<b>Accettazione incarico e giuramento del 20 dicembre 2022</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Premessa</b>	<b>. 8</b>
<b>3.</b>	<b>Dati di pignoramento</b>	<b>. 8</b>
<b>4.</b>	<b>Località San Zaccaria, Comune di Ravenna, via dell' Albana 13, 17, 19, 21, 23 e 27</b>	<b>. 10</b>
<b>4.1</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>. 10</b>
<b>4.2</b>	<b>Provenienza del bene</b>	<b>. 12</b>
<b>4.3</b>	<b>Esistenza di parti comuni e/o servitu'</b>	<b>. 13</b>
<b>4.4</b>	<b>Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene</b>	<b>. 13</b>
<b>4.5</b>	<b>Vincoli</b>	<b>. 14</b>
<b>4.6</b>	<b>Atti pregiudizievoli</b>	<b>.16</b>
<b>4.7</b>	<b>Indagine amministrativa</b>	<b>. 17</b>
<b>4.8</b>	<b>Gravami per censo, livello o uso civico</b>	<b>. 18</b>
<b>4.9</b>	<b>Opportunità di vendita in piu' lotti</b>	<b>.18</b>
	<b>LOTTO 1</b>	<b>. 19</b>
	<b>LOTTO 2</b>	<b>. 25</b>
	<b>LOTTO 3</b>	<b>. 30</b>
	<b>LOTTO 4</b>	<b>.34</b>
	<b>LOTTO 5</b>	<b>.39</b>
	<b>LOTTO 6</b>	<b>. 44</b>
	<b>Prospetto riepilogativo</b>	<b>. 50</b>

## **1. ACCETTAZIONE INCARICO E PRESTATO GIURAMENTO DEL 20/12/2022**

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.

Al tecnico stimatore, preliminarmente, è stato formulato il seguente:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **Il sottoscritto tecnico stimatore precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (Relazione Notarile ai sensi dell' art. 567 C.P.C., a firma del dott. ...., Notaio in ....., del 03 marzo 2022);**

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva),** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che la certificazione predetta riporta: per i compendi immobiliari siti alla via dell' Albana ai civici 17, 19, 21, 23 e 27 (per i cui dati catastali si rimanda agli articoli dedicati della presente perizia) l' atto di acquisto originario del Notaio in ..... dott. .... del 22/06/2012, numero 17547/12282 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Ravenna in data 23/06/2012 ai numeri 10207/7001, da Comune di Ravenna sede in Ravenna (RA) codice fiscale 00354730392; per il compendio immobiliare sito alla via dell' Albana al civico 13 (per i cui dati catastali si rimanda agli articoli dedicati della presente perizia) l' atto di provenienza con sentenza traslativa ordinata dal Tribunale di Ravenna il 16/04/2016 numero 488 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Ravenna in data 18/05/2027 ai numeri 8171/5353, da ....., sede in ....., ....., codice fiscale .....**;

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. **Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati sono correttamente riportati nelle predetta certificazione.**

**Si precisa, altresì, che a seguito della dichiarazione di rinuncia parziale del creditore procedente pervenuta in data 19/10/2022, è avvenuta la cancellazione del pignoramento di cui alla nota di trascrizione reg. gen. n. 3554, reg. part. n. 2460 limitatamente alle unità immobiliari siti in località San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 25 e identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Fg. 129, mapp. 392, sub. 3 (cat. C/6) e sub. 4 (cat. A/2). Per quanto ciò predetto, nel proseguo della presente relazione di stima i due compendi summenzionati non saranno oggetto di perizia.**

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che per i compendi immobiliari siti alla via dell' Albana ai civici 17, 19, 21, 23 e 27 (per i cui dati catastali si rimanda agli articoli dedicati della presente perizia), la parte esecutata è rappresentata dalla ....., sede in ....., ....., codice fiscale .....; per quanto riguarda invece il compendio immobiliare sito alla via dell' Albana al civico 13 (per i cui dati catastali si rimanda agli articoli dedicati della presente perizia), la cui parte esecutata è rappresentata dal sig. ...., poiché**

## **mancante il sottoscritto tecnico estimatore allega il Certificato Anagrafico di Stato Civile**

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo, lo scrivente esperto estimatore deve provvedere:

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, identificando 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 il 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, 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**

5

**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 identificare 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 che 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 del 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 esattamente 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.569 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 allegghi 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 o 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 dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di 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 comproprietari) 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);

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari, dopo avere effettuato il dovuto accesso agli atti presso il SUE del Comune di Ravenna ed eseguito in loco, concertato con il nominato custode giudiziario (l' avv. ...., ndr), l'accesso ai locali per i dovuti accertamenti (avvenuto una prima volta, vana, il 30 gennaio 2023 e una seconda volta il 06 febbraio 2023), espone quanto segue.

## **2. PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso in considerazione specificando:

- DATI PIGNORAMENTO (Quesito n. ro 1)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE (Quesito n. ro 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. ro 1 e 6)
- PROPRIETA' (Quesito n.ro 7 e 11)
- CONFINI (Quesito n. ro 1)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. ro 7 e 11)
- REGIME PATRIMONIALE (Quesiti n. ro 7 e 11)
- VINCOLI (Quesiti n. ri 8 e 9)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. ro 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. ri 8)
- REGIME FISCALE (Quesito n. ro 2)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito n. ro 4)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. ro 2 e 13)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI (Quesito n. ro 7)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. ro 9)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del piu' probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo SINTETICO-COMPARATIVO.

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 in esame tenendo in considerazione la vetustà, il tipo e le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza, in termini di superficie, dei beni.

## **3. DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato il 21/02/2022 .....,  
C.F. e Registro Imprese di Modena n. ...., con sede in Modena (...), via  
....., in persona del Direttore Generale dr. ...., per i poteri della  
carica e conferiti con procura speciale a rogito Notaio dr. .... di ..... in  
data 20/06/2017, rep. n. 46080/14051, in qualità di mandataria con rappresentanza



(per procura a rogito Notaio dr. .... di Modena in data 19/01/2017 rep. n. 45659/13967) di ....., C.F. e Registro Imprese di Modena n. ...., con sede in ..... (.....), via ..... n. .... (attuale denominazione e struttura societaria - per delibera dell' Assemblea straordinaria dei soci in data 26/11/2016, iscritta nel Registro Imprese di ..... in data 28/11/2016 - della ....., che in precedenza aveva incorporato per fusione la ....., con atto Notaio dr. .... di ..... in data 17/11/2014 rep. n. 43405/13401, registrato a ..... in data 18/11/2014 al n. 14165, serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di ..... in data 19/11/2014 e di ..... in data 24/11/2014) Capogruppo del Gruppo Bancario ".....", in tale qualità rappresentata, assistita e difesa dall' avv. .... (C.F. ....) intende vengano assoggettati a pignoramento **la proprietà** sui seguenti beni immobili intestati a:

....., **con sede in ..... (....), C.F./ Registro Imprese di Modena n. ...., R.E.A. n. ... - ..... titolare per intero del diritto di piena proprietà**

### **Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria, Ravenna,**

compendi immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare di complessive otto unità edilizie a destinazione residenziale, della tipologia case a schiera, poste al piano terra-primo con corte esclusiva, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, ai seguenti:

- Foglio 129, part. 392, sub. 1, piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani; Rendita Catastale €. 477,72, via dell' Albana 27;
- Foglio 129, part. 392, sub. 2, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Rendita Catastale €. 67,14;
- Foglio 129, part. 392, sub. 5, piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani; Rendita Catastale €. 477,72, via dell' Albana 23;
- Foglio 129, part. 392, sub. 6, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Rendita Catastale €. 67,14;
- Foglio 129, part. 392, sub. 7, piano T, Categoria F/3;
- Foglio 129, part. 392, sub. 8, piano T - 1, Categoria F/3, via dell' Albana 21;
- Foglio 129, part. 392, sub. 9, piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Rendita Catastale €. 429,95, via dell' Albana 19
- Foglio 129, part. 392, sub. 10, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Rendita Catastale €. 67,14;
- Foglio 129, part. 392, sub. 11, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Rendita Catastale €. 67,14;

- Foglio 129, part. 392, sub. 12 piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Rendita Catastale €. 429,95, via dell' Albana 17;

....., **C.F.** ....., **nato il .....** **a .....** (.....) **e residente in .....** (....), ....., **via .....**, **titolare per intero del diritto di piena proprietà**

**Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria, Ravenna,**

compendio immobiliare facente parte di un complesso immobiliare di complessive otto unità edilizie a destinazione residenziale, della tipologia case a schiera, poste al piano terra-primo con corte esclusiva, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al seguente:

- Foglio 129, part. 392, sub. 15, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq; Rendita Catastale €. 60,43;
- Foglio 129, part. 392, sub. 16, piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Rendita Catastale €. 429,95, via dell' Albana 13;

**4. COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' SAN ZACCARIA, RAVENNA, VIA DELL' ALBANA, 13 - 17 - 19 - 21 - 23 - 27**

**4.1 - identificazione catastale**

Attraverso il Certificato notarile ai sensi dell' art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del dott. ...., Notaio in ..... (...), nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 04/01/2023,

- ....., **sede in .....** (....), **via .....**, **C.F.** ....., **alla quale risulta iscritta la piena proprietà**

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/06/2012 Pubblico Ufficiale ..... Sede ..... (...) Repertorio n. 17547 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7001./2012 Reparto PI di ..... in atti dal 29/06/2012

dei beni immobili seguenti

- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 1, VIA DELL' ALBANA 27, piano T - 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani; Superficie Catastale: Totale 152 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 129 mq.; Rendita €. 477,72, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 2, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Superficie Catastale: Totale 26 mq.; Rendita €. 67,14, Zona Censuaria 3

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);

- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 5, VIA DELL' ALBANA 23, piano T - 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani; Superficie Catastale: Totale 145 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 127 mq.; Rendita €. 477,72, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 6, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Superficie Catastale: Totale 26 mq.; Rendita €. 67,14, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 7, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria F/3, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 Pratica RA0009288 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D' UFFICIO (n. 9122.1/2016);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 8, VIA DELL' ALBANA 21, piano T - 1 , Categoria F/3, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 Pratica RA0009288 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D' UFFICIO (n. 9123.1/2016);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 9, VIA DELL' ALBANA 19, piano T - 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale: Totale 141 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 123 mq.; Rendita €. 429,95, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2019 Pratica n. RA0022382 in atti dal 18/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5457.1/2019);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 10, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Superficie Catastale: Totale 26 mq.; Rendita €. 67,14, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2019 Pratica n. RA0022382 in atti dal 18/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5457.1/2019);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 11, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq; Superficie Catastale: Totale 26 mq.; Rendita €. 67,14, Zona Censuaria 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part. 392, sub. 12, VIA DELL' ALBANA 17, piano T - 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale: Totale 145 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie,

comunicanti e non comunicanti) 127 mq.; Rendita €. 429,95, Zona Censuaria 3  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal  
18/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);

- ..... , **C.F.** ..... , **nato il** ..... **a** .....  
(.....) **e residente in** ..... (.....), ....., **via**  
....., **al quale risulta iscritta la piena proprietà**

DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL' AUTORITA' GIUDIZIARIA) del  
16/04/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ..... Sede ..... (.....) Repertorio  
n. 488 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 5253.1/2017 Reparto PI di ..... in  
atti dal 18/05/2017

dei beni immobili seguenti

- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part.  
392, sub. 15, VIA DELL' ALBANA, piano T , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18  
mq; Superficie Catastale: Totale 21 mq.; Rendita €. 60,43, Zona Censuaria 3  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal  
18/04/2014 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014);
- Comune di Ravenna (H199), Provincia di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 129, part.  
392, sub. 16, VIA DELL' ALBANA 13, piano T - 1, Categoria A/2, Classe 2,  
Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale: Totale 152 mq., Totale escluso aree  
scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie,  
comunicanti e non comunicanti) 129 mq.; Rendita €. 429,95, Zona Censuaria 3  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2014 Pratica n. RA0033411 in atti dal  
18/04/2014 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11464.1/2014)

#### **4.2 - provenienza del bene**

Attraverso il Certificato notarile ai sensi dell' art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del dott.  
....., Notaio in ..... (.....), in relazione all' ispezione ventennale, a tutto  
il giorno 23/02/2022, data di trascrizione del pignoramento, per gli immobili di cui alla  
presente relazione, e che risultano di proprietà di ..... e di  
....., si rivelano le seguenti provenienze:

#### **● Foglio 129, mappale 392, sub. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12:**

- A. ...., sede ..... (...), codice fiscale  
..... divenne proprietario per la quota 1/1 con atto di compravendita del  
22/06/2012 ricevuto dal Notaio ....., in ..... (..), numero  
..... di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di ..... in  
data 29/06/2012 ai numeri 10207/7001, da ....., sede in ..... (...)  
codice fiscale .....
- B. .... sede in ..... (...) codice fiscale ..... divenne  
proprietario per la quota 1/1 con atto di compravendita dell'  
..... effettuato con deliberazione contratto del consiglio  
comunale p.g.n. 43590/929 del 01/12/1981 repertorio n. 22048 in data 13/01/1982,  
registrata a ..... il 18/01/1982 al n. 246 e trascritta presso l' Agenzia del  
Territorio di ..... in data 27/01/1982 all' art. 959. art. 3;

● **Foglio 129, mappale 392, sub. 15 e 16:**

- A. .... nato in ..... (....) il ....., codice fiscale ..... divenne proprietario per la quota di 1/1 con sentenza traslativa ordinaria del Tribunale di ..... il ..... numero ..... di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di ..... in data ..... ai Numeri ....., da..... sede in ..... (...) codice fiscale .....
- B. ...., sede ..... (...), codice fiscale ..... divenne proprietario per la quota 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2012 ricevuto dal Notaio ....., in ..... (...), numero ..... di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di ..... in data ..... ai numeri ....., da ....., sede in ..... (...) codice fiscale .....
- C. .... sede in ..... (...) codice fiscale ..... divenne proprietario per la quota 1/1 con atto di compravendita dell' ..... effettuato con deliberazione contratto del consiglio comunale p.g.n. 43590/929 del 01/12/1981 repertorio n. 22048 in data 13/01/1982, registrata a ..... il 18/01/1982 al n. 246 e trascritta presso l' Agenzia del Territorio di ..... in data 27/01/1982 all' art. 959. art. 3;

**4.3 - esistenza di parti comuni e/o servitu'**

Si intendono costituite, anche ai sensi dell' art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall' essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

Non risultano servitù attive.

**4.4 - stato civile esecutato al momento dell' acquisizione del bene**

Secondo quanto riportato nell' Istanza di Vendita del 09 marzo 2022, nonché nell' atto di pignoramento immobiliare entrambi a firma dell' avv. .... (C.F. ....), in cui ....., C.F. e Registro Imprese di ..... n. ...., con sede in ..... (...), via ....., in persona del Direttore Generale dr. ...., per i poteri della carica e conferiti con procura speciale a rogito Notaio dr. .... di ..... in data 20/06/2017, rep. n. 46080/14051, in qualità di mandataria con rappresentanza (per procura a rogito Notaio dr. .... di ..... in data 19/01/2017 rep. n. 45659/13967) di ....., C.F. e Registro Imprese di ..... n. ...., con sede in ..... (...), via ..... (attuale denominazione e struttura societaria - per delibera dell' Assemblea straordinaria dei soci in data 26/11/2016, iscritta nel Registro Imprese di ..... in data 28/11/2016 - della ....., che in precedenza aveva incorporato per fusione la ....., con atto Notaio dr. .... di ..... in data 17/11/2014 rep. n. 43405/13401, registrato a ..... in data 18/11/2014 al n. 14165, serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di ..... in data 19/11/2014 e di ..... in data 24/11/2014) Capogruppo del Gruppo Bancario "....." in seno alla quale:

- ....., sede ....., codice fiscale .....,  
interviene negli atti di cui quale proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili  
identificati ai seguentiI: foglio 129, mappale 392, sub. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;

- ..... nato in ..... (..) il ....., codice fiscale  
..... interviene negli atti di cui quale proprietario per la quota di 1/1  
degli immobili identificati ai seguentiI: foglio 129, mappale 392, sub. 15 e 16;

#### **4.5 - vincoli**

Si riportano gli articoli, riferibili al presente capitolo, di cui 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

**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, 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 "....." 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 ..... o in un Comune contermina.  
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 ..... non è consentito utilizzare  
gli alloggi per usi diversi da quelli abitativi.

**ART. 8** - Gli acquirenti degli alloggi realizzati dalla "....."  
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 ..... 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 (millesecentottanta 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 (unmilione duecentoventiseimilaseicentodiciassette 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 .....

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.

#### **4.6 - atti pregiudizievoli**

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, la Relazione Notarile ai sensi dell' art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del dott. ...., Notaio in ..... (.....), con studio in ..... **nel ventennio in esame**, il compendio immobiliare qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

● **Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l' Agenzia del Territorio di .....** in data 01/08/2012 ai numeri 12246/2002 per euro 1.360.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 850.000,00 a favore di ..... - Società Per Azioni sede di ..... (.....), domicilio ipotecario eletto ..... (.....) - via ....., codice fiscale ..... e contro ....., sede ..... (...) codice fiscale .....

● **Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di .....** in data 06/08/2020 ai numeri 12703/2230 per Euro 265.000,00 di cui per capitale Euro 1.339.108,00 a favore di ..... nato a ..... (...) il ....., codice fiscale ....., ..... nata a ..... (...) il ....., codice fiscale ....., ..... a ..... (...) il ....., codice fiscale ....., ..... nata a ..... (...) il ....., codice



fiscale ..... nata a ..... (....) il ....., codice  
fiscale ..... nata a ..... (.....) il .....,  
codice fiscale ..... nato a ..... (....) il .....,  
codice fiscale ..... nato a ..... (..) il .....,  
codice fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice  
fiscale ..... nata a ..... (..) il ....., codice  
fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice  
fiscale ..... e ....., nato a ..... (....) il  
....., codice fiscale ..... e contro ..... sede in  
..... (..) codice fiscale .....

- **Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio di .....** in data 08/10/2020 ai numeri 15929/2754 per Euro 265.000,00 di cui per capitale Euro 1.339.108,00 a favore a favore di ..... nato a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... nata a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... a ..... (..) il ....., codice fiscale ..... nata a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... nata a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... nata a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice fiscale ..... nato a ..... (..) il ....., codice fiscale ..... e ....., nato a ..... (....) il ....., codice fiscale ..... e contro ..... sede in ..... (..) codice fiscale .....
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di .....** in data 23/02/2022 ai numeri 3554/2460 a favore di ....., sede ..... (.....), codice fiscale ..... e contro ..... sede in ..... (....) codice fiscale ..... e ..... nato in ..... (..) il ..... codice fiscale: .....

#### 4.7 - indagine amministrativa (licenze e idoneità)

Compiuto il dovuto accesso agli atti presso l’archivio dello Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) - Comune di Ravenna, il 14 febbraio 2023, di seguito i documenti e le licenze che riguardano il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale:

- **Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ravenna in data 09/06/2008 con il n. Ro 409, P.G. 29477/08 del 17/04/2008 per la “Costruzione di n. 8 villette in intervento a schiera Piano Particolareggiato di san Zaccaria, via dell’ Albana”; zona di PRG: ZONA C2 - di nuovo impianto nel capoluogo, nei centri urbani della frangia, del forese e del litorale;**
- **SCIA P.G. 87005/13 del 11/07/2013 per la “Realizzazione di muretto di recinzione in CA [...]”;**
- **SCIA n. 5285/13, P.G. 87045/13 del 11/07/2013 per “Variazioni minori in corso d’ opera al PDC n. 409/2008 [...]”;**

- **P.G. 60262 del 20/05/2014: trasmissione documentazione integrativa relativa a istanza n. 751/2014, P.G. 16174/2014 del 07/02/2014, inerente la richiesta del certificato di conformità e agibilità relativa a immobile composto da n. 8 unità;**
- **SCIA n. 1110/2014, P.G. 22860/2014 del 21/02/2014, avente per oggetto il "Completamento delle opere e modifiche interne [...]", riferita ai sub. 7, 8, 9 e 10;**
- **SCIA in sanatoria, P.G. 43769/2014 del 09/04/2014 avente per oggetto "Opere di manutenzione straordinaria esterna in sanatoria, relativa a SCIA n. 5285/13 del 11/07/2013;**
- **Agibilità/abitabilità parziale P.G. 100832/2014 del 21/08/2014 riferita ai civici 13, 15, 17, 25 e 27 + successiva richiesta di perfezionamento del predetto certificato (correzioni di subalterni), P.G. 105260/2017 del 23/06/2017;**

Fermo restando ogni 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 del Comune di Ravenna, sulla base della documentazione raccolta, si ritiene di considerare come stato autorizzato quanto desumibile dai grafici allegati alla SCIA n. 1110/2014, P.G. 22860/2014 del 21/02/2014 e alla SCIA in sanatoria, P.G. 43769/2014 del 09/04/2014

#### **4.8 - gravami per censo, livello od uso civico**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile ai sensi dell' art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del dott. ...., Notaio in ..... (...), con studio in ....., il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

#### **4.9 - opportunità di vendita in piu' lotti**

A parere dello scrivente, considerando che i beni immobili di proprietà delle parti eseguite (..... e .....), consistono in unità immobiliari residenziali site in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), autonome per ubicazione, consistenza e funzionalità, si ritiene opportuno, sia al fine di fornire una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la suddivisione nei seguenti 6 (sei) lotti:

- **LOTTO N. 1:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 27 costituita da una villetta (del tipo a schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 1, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 2;

- **LOTTO N. 2:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 23 costituita da una villetta (del tipo a

schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 5, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 6;

- **LOTTO N. 3:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 21 costituita da una villetta (del tipo a schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 8, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 7;

- **LOTTO N. 4:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 19 costituita da una villetta (del tipo a schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 9, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 10;

- **LOTTO N. 5:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 17 costituita da una villetta (del tipo a schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 12, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 11;

- **LOTTO N. 6:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in frazione San Zaccaria, Ravenna (RA), alla via dell' Albana 13 costituita da una villetta (del tipo a schiera) piano terra - primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392 , Sub. 16, corte esclusiva e autorimessa/garage pertinenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 129, Particella 392, Sub. 15;

## **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**

### **1.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è in posizione di testa, quindi presenta tre affacci liberi.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a

platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, da una parte, abbiamo l' angolo cottura e dall' altra un disimpegno, attraverso cui si accede al bagno. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Una scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco del' ingresso della villetta, il locale a destinazione autorimessa (come da accatastamento e da elaborati grafici di cui all' ultimo titolo edilizia valido) presenta le stesse finitura del soggiorno.

Nonostante l' evidenza, in alcuni punti circoscritti, di vizi ascrivibili a problemi di ingressione di acqua (dai soffitti, in particolare, di quei locali sopra i quali c' è il terrazzo) a livello generale, lo stato di conservazione è piu' che discreto, con caratteristiche e finiture di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganika laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika con finitura laccato bianco (con un motivo di decoro con finitura

- “cromo), complete di cerniere con finitura cromo lucido, di serratura e di maniglie con rosette con finitura cromo satinato;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
  - La pavimentazione interna di tutti i locali di piano terra e primo è del tipo in ceramica gress, di grande formato 50/60 X 50/60, posato in diagonale con fuga; la parete tecnica della cucina è rivestita con piastrelle di gress (con motivo a mosaico tra la base i pensili in particolare); i rivestimenti di entrambi i bagni sono di ceramica gress, formato rettangolare, posati orizzontali accostati e impreziositi da elementi e pezzi speciali di decoro; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 10 circa;
  - La scala interna ha pedate e alzate rivestite in ceramica monocultura con battiscopa abbinato;
  - Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;
  - Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès antigelivo, formato quadrato, posati dritto con fuga; il battiscopa è anch' esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice;
  - I bagni sono dotati di lavabi su mobile, bidet e vasi igienici in ceramica smaltata colore bianco, posati a terra; il bagno al piano terra è dotato di cabina doccia attrezzata ; il piatto doccia del bagno al piano primo è rivestito in tesserine di mosaico di ceramica (lo stesso alle sue pareti),mix doccia a incasso, asta saliscendi e telefono con cordone spiralato; la cassetta dei vasi igienico è a incasso, con possibilità di scarico normale/ridotto; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico; nel disimpegno al piano terra è collocata la lavatrice e la caldaia;
  - Impianto combinato di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) composto da caldaia a condensazione da interno tipo BAXI LUNA 3 CONFORT HT 240 SOLAR; sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, collettori e termostati ambiente per la gestione della temperatura; produzione ACS integrata con sistema solare termico composto da n. 1 pannello solare avente superficie captante netta di 1,88 mq, abbinato al bollitore da 200 lt all' interno della caldaia;
  - E' presente la predisposizione dell' impianto di raffrescamento e condizionamento (tubi frigoriferi coibentati, scarico condensa e corrugato per l' alimentazione elettrica)
  - L' appartamento è dotato di impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, con placche in tecnopolimero colore bianco, impianto citofonino e quadro salvavita;

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 17,75 mq. circa;
- Soggiorno/pranzo: 15,66 circa;
- Disimpegno piano terra: 2,88 mq. circa;
- Bagno al piano terra: 5,90 mq. circa;
- Disimpegno notte al piano primo: 4,95 mq. circa;
- N. ro due camere da letto: ciascuna di 14,08 mq. circa;

- Ripostiglio: 17,66 mq. circa;
- Bagno al piano primo: 4,32 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 97,28 circa
- Portico, piano terra: 11,00 mq. circa;
- Garage/autorimessa: 20,34 mq. circa;
- Terrazzo al piano primo: 17,68 mq. circa;
- Area cortiliva complessiva, a giardino: 204,23 mq. circa;
- Area di manovra (fronte sulla strada): 22,72 mq. circa.

Si rimanda all' uopo agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

### **1.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L., sede Modena (MO), codice fiscale 03007160363, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

### **1.3 - confini**

Con ragioni Tripaldi (sub. 3 e 4), via dell' Albana, via del Moscato, salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

### **1.4 - situazione occupazionale**

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato dal sig. Maurizio Dori, C.F. DRO MRZ 57A 15D 810 J, legale rappresentante pro-tempore della anzidetta Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L.

### **1.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### **1.6 - regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### **1.7 - consistenza commerciale**

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, bagni, camere da letto, mq. 79,62 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 79,62;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 66,68, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 33,34;**

- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 226,95 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 11,35**;

**Sommano complessivamente: mq. 124,31 circa**

### **1.8 - stima del bene**

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### **Valore immobiliare calcolato**

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€. 149.172,00 (diconsi euro centoquarantonovemilacentosettandue/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 **10%**)

**€. 14.917,20 (diconsi euro quattordicimilanovecentodiciasette/20)**

**RESTANO: €. 134.254,80 (diconsi euro centotrentaquattromiladuecentocinquantaquattro/80)**

**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; in forza di quanto ciò predetto, si applicherà, cautelativamente, comunque un "minus" di €. **2.000,00**

**€. 2.000,00 (diconsi euro duemila/00)**

**RESTANO: €. 132.254,80 (diconsi euro centotrentaduemiladuecentocinquantaquattro/80)**

**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 Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)**

**€. 6.612,74 (diconsi euro seimilaseicentododici/74)**

**RESTANO: €. 125.642,06 (diconsi euro centoventicinquemilaseicentoquarantadue/06)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 18.846,31 (diconsi euro diciottomilaottocentoquarantasei/31)**

**RESTANO: €. 106.795,75 (diconsi euro centoseimilasettecentonovantacinque/75)**

**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: €. 106.795,75 (diconsi euro centoseimilasettecentonovantacinque/75)**

**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**

**€. 107.000,00 (diconsi euro centosettemila/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**

**2.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è confinante con due unità edilizie.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

L' oggetto della presente è in totale stato di abbandono e incuria, parzialmente ultimato nelle sue finiture che, a detta del legale rappresentante della Cooperativa San Matteo, alcune delle quali (quali sanitari, caldaia e porte interne in particolare), successivamente al loro montaggio sono state rimosse. In diverse zone del soffitto della sala, evidenti sono i segni lasciati da problemi di infiltrazioni dal terrazzo soprastante.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, da una parte, abbiamo l' angolo cottura e dall' altra un disimpegno, attraverso cui si accede al bagno. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Una scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco dell' ingresso della villetta, il locale a destinazione autorimessa.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganka laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne non sono presenti e montate nell' immobile;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna di tutti i locali di piano terra e primo (all' infuori delle camere da letto e del ripostiglio al piano primo che sono prive di pavimentazione) è del tipo in ceramica gress, di grande formato 50/60 X 50/60, posato in diagonale con fuga; l' angolo cottura è rivestito con piastrelle di gress a tutta altezza con un "motivo" a scacchiera); i rivestimenti di entrambi i bagni sono di ceramica gress, formato rettangolare, posati orizzontali accostati; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 10 circa;
- La scala interna ha pedate e alzate rivestite in ceramica monocultura con battiscopa abbinato;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;
- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès antigelivo, formato quadrato, posati diritto con fuga; il battiscopa è anch' esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice;
- I montaggi dei bagni sono parziali: al piano terra abbiamo il lavabo con colonna, bidet e vaso igienico in ceramica smaltata colore bianco, posati a terra, mentre la vasca è stata rimossa; il bagno al piano primo è privo di sanitari; tutti i miscelatori (laddove presenti) sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico; la cassetta dei vasi igienici è del tipo a incasso;
- Sono presenti i soli attacchi della caldaia e della lavatrice; sulla copertura è presente l' impianto a pannelli FV;
- E' presente la predisposizione dell' impianto di raffrescamento e condizionamento (tubi frigoriferi coibentati, scarico condensa e corrugato per l' alimentazione elettrica)
- L' impianto elettrico è solo predisposto (solo scatole ad incasso e l' infilaggio, parziale).

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 17,78 mq. circa;
  - Soggiorno/pranzo: 15,81 circa;
  - Disimpegno piano terra: 2,88 mq. circa;
  - Bagno al piano terra: 5,90 mq. circa;
  - Disimpegno notte al piano primo: 4,95 mq. circa;
  - N. ro due camere da letto: ciascuna di 14,08 mq. circa;
  - Ripostiglio: 17,73 mq. circa;
  - Bagno al piano primo: 4,32 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 97,53 circa
- Portico, piano terra: 10,90 mq. circa;
  - Garage/autiorimessa: 20,34 mq. circa;
  - Terrazzo al piano primo: 18,05 mq. circa;
  - Area cortiliva complessiva, a giardino: 39,76+ 33,07 = 72,83 mq. circa;
  - Area di manovra (fronte sulla strada): 26,57 mq. circa.

Si rimanda all' uopo agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

## **2.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L., sede Modena (MO), codice fiscale 03007160363, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

## **2.3 - confini**

Con ragioni Tripaldi (sub. 3 e 4), via dell' Albana, Coop. Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R.L. (sub.7 e sub. 8), salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

## **2.4 - situazione occupazionale**

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto non risulta occupato da alcuno.

## **2.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

## **2.6 - regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

## **2.7 - consistenza commerciale**

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, bagni, camere da letto, mq. 79,62 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 79,80;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 67,02, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 33,51;**
- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 99,40 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 4,97;**

**Sommano complessivamente: mq. 118,28 circa**

## 2.8 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### Valore immobiliare calcolato

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€. 141.936,00 (diconsi euro centoquarantunomilanovecentotrentasei/00)**

**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%**)

**€. 28.387,20 (diconsi euro ventottomilatrecentottantasette/20)**

**RESTANO: €. 113.548,80 (diconsi euro centotredicimilacinquecentoquarantotto/80)**

**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: €. 109.548,80 (diconsi euro centonovemilacinquecentoquarantotto/80)**

**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 Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

**€. 5.477,44 (diconsi euro cinquemilaquattrocentosettantasette/44)**

**RESTANO: €. 104.071,36 (diconsi euro centoquattromilasettantuno/36)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 15.610,70 (diconsi euro quindicimilaseicentodieci/70)**

**RESTANO: €. 88.460,66 (diconsi euro ottantomilaquattrocentosessanta/66)**

**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: €. 88.460,66 (diconsi euro ottantomilaquattrocentosessanta/66)**

**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 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**

**3.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è confinante con due unità edilizie.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura.

Pur che lo scrivente non è stato messo nelle condizioni di svolgere un puntuale e preciso sopralluogo, tuttavia si conferma che l'oggetto della presente è allo stato grezzo (categoria catastale F/3).

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, da una parte, abbiamo l' angolo cottura e dall' altra un disimpegno, attraverso cui si accede al bagno. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Una scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco dell' ingresso della villetta, il locale a destinazione autorimessa.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con più punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganika laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni sono assenti e il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Internamente l'immobile, come detto, è in uno stato di grezzo;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;
- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès antigelivo, formato quadrato, posati diritto con fuga; il battiscopa è anch'esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice.

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 17,75 mq. circa;
- Soggiorno/pranzo: 15,66 circa;
- Disimpegno piano terra: 2,88 mq. circa;
- Bagno al piano terra: 5,90 mq. circa;
- Disimpegno notte al piano primo: 4,95 mq. circa;
- N. ro due camere da letto: ciascuna di 14,08 mq. circa;
- Ripostiglio: 17,39 mq. circa;
- Bagno al piano primo: 4,31 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 97,00 circa
- Portico, piano terra: 10,69 mq. circa;
- Garage/autiorimessa: 19,77 mq. circa;
- Terrazzo al piano primo: 17,09 mq. circa;
- Area cortiliva complessiva, a giardino: 28,04+ 31,00 = 59,04 mq. circa;
- Area di manovra (fronte sulla strada): 26,57 mq. circa.

Si rimanda all'uso agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

### **3.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all'oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L., sede Modena (MO), codice fiscale 03007160363, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

### 3.3 - confini

Con via dell' Albana, Coop. Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R.L. (sub.5 e sub. 6, sub. 9), salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

### 3.4 - situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto, allo stato di grezzo, non risulta occupato da alcuno (e poiché comunque non idoneo all' uso).

### 3.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### 3.6 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### 3.7 - consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, bagni, camere da letto, mq. 79,61 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 79,61;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 64,94, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 32,47;**
- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 85,61 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 4,28;**

**Sommano complessivamente: mq. 116,36 circa**

### 3.8 - Stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;



- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### **Valore immobiliare calcolato**

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire proprio dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€.** **139.632,00** (diconsi euro centotrentanovemilaseicentotrentadue/00)

**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%**)

**€.** **62.834,40** (diconsi euro sessantaduemilaottocentotrentaquattro/40)

**RESTANO: €.** **76.797,60** (diconsi euro settantaseimilasettecentonovantasette/60)

**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: €.** **69.797,60** (diconsi euro sessantanovemilasettecentonovantasette/60)

**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 Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)**

**€.** **3.489,88** (diconsi euro tremilaquattrocentottantanove/88)

**RESTANO: €.** **66.307,72** (diconsi euro sessantaseimilatrecentosette/72)

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 9.946,16 (diconsi euro novemilanovecentoquarantasei/16)**

**RESTANO: €. 56.361,56 (diconsi euro cinquantasemilatrecentosessantuno/56)**

**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: €. 56.361,56 (diconsi euro cinquantasemilatrecentosessantuno/56)**

**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**

**€. 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/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**

##### **4.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è confinante con due unità edilizie.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, sulla destra oltre la scala che conduce al piano primo, abbiamo l' angolo cottura. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Come accennato, la scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco dell' ingresso della villetta, il locale a destinazione autorimessa.

Nonostante l' evidenza, in alcuni punti circoscritti (soprattutto nella zona notte al piano primo), di vizi ascrivibili a problemi di ingressione di acqua a livello generale, lo stato di conservazione è piu' che discreto, con caratteristiche e finiture di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganika laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika con finitura laccato bianco, complete di cerniere con finitura cromo lucido, di serratura e di maniglie con rosette con finitura cromo satinato;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna di tutti i locali di piano terra e primo e del bagno è del tipo in ceramica gress, con finitura "finto" legno, di formato rettangolare, posato diritto "a tolda di nave" con fugatura minima; l' angolo cottura, tra la base e i pensili è rivestito in ceramica con effetto a "mosaico"; il rivestimento del bagno è in ceramica gress, formato rettangolare, posati orizzontali accostati, con interposto listello di decoro con finitura cromo (al di sopra del listello, le piastrelle di rivestimento presentano tutte un "fondo" decorato); il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 10 circa;

- La scala interna ha pedate e alzate rivestite in ceramica monocultura con battiscopa abbinato;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;
- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès, formato quadrato, posati diritto con fuga minima, arricchito da decori; il battiscopa è anch'esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice;
- Il bagno è dotato di lavabo con coprisifone cromato, bidet e vaso igienico in ceramica smaltata colore bianco, del tipo sospeso; il piatto doccia è di forma rettangolare, in ceramica smaltata e piletta di scarico; mix doccia a incasso, asta saliscendi e telefono con cordone spiralato; la cassetta del vaso igienico è a incasso, con possibilità di scarico normale/ridotto; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico;
- Impianto combinato di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) composto da caldaia a condensazione da esterno (collocata sul terrazzo); sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, collettori e termostati ambiente per la gestione della temperatura; produzione ACS integrata con sistema solare termico composto da n. 1 pannello solare;
- L' appartamento è dotato di impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, con placche in tecnopolimero colore bianco, impianto citofonino e quadro salvavita;

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 20,26 mq. circa;
  - Soggiorno/pranzo: 22,55 circa;
  - Disimpegno notte al piano primo: 4,95 mq. circa;
  - N. ro due camere da letto: ciascuna di 14,08 mq. circa;
  - Ripostiglio: 17,39 mq. circa;
  - Bagno al piano primo: 4,31 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 97,62 circa
- Portico, piano terra: 10,96 mq. circa;
  - Garage/autiorimessa: 20,00 mq. circa;
  - Terrazzo al piano primo: 17,09 mq. circa;
  - Area cortiliva complessiva, a giardino: 38,52 + 27,53 = 66,05 mq. circa;
  - Area di manovra (fronte sulla strada): 28,49 mq. circa.

Si rimanda all' uopo agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

#### **4.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L., sede Modena (MO), codice fiscale 03007160363, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

### 4.3 - confini

Con via dell' Albana, Coop. Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R.L. (sub.8), parti Malato salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

### 4.4 - situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato, senza apparente titolo, dai sigg. ZIBANS TANGUNS e ARFELLI STELIO, coniugati, unitamente al loro figlio minore.

### 4.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### 4.6 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### 4.7 - consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, bagni, camere da letto, mq. 80,23 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 80,23;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 65,44, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 32,72;**
- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 94,54 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 4,73;**

**Sommano complessivamente: mq. 117,68 circa**

### 4.8 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;

- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### **Valore immobiliare calcolato**

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€. 141.216,00** (diconsi euro centoquarantunomiladuecentosedici/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 **10%**)

**€. 14.121,60** (diconsi euro quattordicimilacentoventuno/60)

**RESTANO: €. 127.094,40** (diconsi euro centoventisettemilanovantaquattro/40)

**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: €. 121.094,40** (diconsi euro centoventunomilanovantaquattro/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 Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8 abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)**

**€. 6.054,72** (diconsi euro seimilacinquantaquattro/72)

**RESTANO: €. 115.039,68** (diconsi euro centoquindicimilatrentanove/68)

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 17.255,95 (diconsi euro diciassettemiladuecentocinquantacinque/95)**

**RESTANO: €. 97.783,73 (diconsi euro novantasettemilasettecentottantatre/73)**

**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: €. 97.783,73 (diconsi euro novantasettemilasettecentottantatre/73)**

**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**

**€. 98.000,00 (diconsi euro novantottomila/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**

**5.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è confinante con due unità edilizie.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, sulla sinistra oltre la scala che conduce al piano primo, abbiamo l' angolo cottura. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Come accennato, la scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco dell' ingresso della villetta, il locale a destinazione autorimessa.

A livello generale, lo stato di conservazione è piu' che discreto, con caratteristiche e finiture di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganika laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika con finitura laccato bianco, complete di cerniere con finitura cromo lucido, di serratura e di maniglie con rosette con finitura cromo satinato;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna dei locali al piano terra è del tipo in ceramica gress formato 40/45 X 40/45 circa posato in diagonale fugato mentre i locali di piano primo e del bagno è sempre del tipo in ceramica gress, di formato rettangolare, posato in diagonale, sfalsato, fugato; il rivestimento del bagno è in ceramica gress, formato rettangolare, posati orizzontali accostati; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 10 circa;
- La scala interna ha pedate e alzate rivestite in ceramica monocultura con battiscopa abbinato;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;



- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès, formato quadrato, posati diritto con fuga minima, arricchito da decori; il battiscopa è anch'esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice;
- Il bagno è dotato di lavabo su mobile, bidet e vaso igienico in ceramica smaltata colore bianco, del tipo posati a terra; il piatto doccia è di forma rettangolare, in ceramica smaltata e piletta di scarico; mix doccia a incasso, soffione doccia, asta saliscendi e telefono con cordone spiralato; la cassetta del vaso igienico è a incasso, con possibilità di scarico normale/ridotto; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico;
- Impianto combinato di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) composto da caldaia a condensazione da esterno (in nicchia dedicata sul terrazzo) tipo BAXI LUNA 3 CONFORT HT 240 SOLAR; sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, collettori e termostati ambiente per la gestione della temperatura; produzione ACS integrata con sistema solare termico composto da n. 1 pannello solare avente superficie captante netta di 1,88 mq, abbinato al bollitore da 200 lt all'interno della caldaia; ;
- E' montato l'impianto di raffrescamento e condizionamento (al piano terra, in sala, e all'interno di una delle due camere da letto al piano primo), la cui macchina esterna è collocata a fianco della nicchia caldaia sul terrazzo;
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, con placche in tecnopolimero colore bianco, impianto citofonino e quadro salvavita;

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 20,49 mq. circa;
  - Soggiorno/pranzo: 22,20 circa;
  - Disimpegno notte al piano primo: 4,95 mq. circa;
  - N. ro due camere da letto: la prima di 14,08 mq. e la seconda di 12,98 mq. circa;
  - Ripostiglio: 17,63 mq. circa;
  - Bagno al piano primo: 4,34 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 96,67 circa
- Portico, piano terra: 10,90 mq. circa;
  - Garage/autiorimessa: 20,34 mq. circa;
  - Terrazzo al piano primo: 17,72 mq. circa;
  - Area cortiliva complessiva, a giardino: 39,76 + 32,07 = 71,83 mq. circa;
  - Area di manovra (fronte sulla strada): 28,49 mq. circa.

Si rimanda all'uso agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

## **5.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all'oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- Cooperativa Edilizia San Matteo Società Cooperativa a R.L., sede Modena (MO), codice fiscale 03007160363, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

### **5.3 - confini**

Con via dell' Albana, Coop. Edilizia San Matteo Soc. Coop. a R.L. (sub. 10 e 9), sub. 13 salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

### **5.4 - situazione occupazionale**

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato, senza apparente titolo, dai sigg. MALATO GIUSEPPE e BARBIERA EVANGELISTA.

### **5.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

### **5.6 - regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### **5.7 - consistenza commerciale**

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagni, camere da letto, mq. 79,04 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 79,04;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 66,59, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 33,30;**
- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 100,32 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 5,02;**

**Sommano complessivamente: mq. 117,36 circa**

### **5.8 - stima del bene**

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;

- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d'uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all'assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### **Valore immobiliare calcolato**

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire proprio dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€. 140.832,00** (diconsi euro centoquarantamilaottocentotrentadue/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 **10%**)

**€. 14.083,20** (diconsi euro quattordicimilaottantatre/20)

**RESTANO: €. 126.748,80** (diconsi euro centoventiseimilasettecentoquarantotto/80)

**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; in forza di quanto ciò predetto, si applicherà, cautelativamente, comunque un "minus" di **€. 2.000,00**

**€. 2.000,00** (diconsi euro duemila/00)

**RESTANO: €. 124.748,80** (diconsi euro centoventiquattromilasettecentoquarantotto/80)

**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 Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8 abitazioni"**, del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

**€. 6.237,44 (diconsi euro seimiladuecentotrentasette/44)**

**RESTANO: €. 118.511,36 (diconsi euro centodiciottocinquacentoundici/36)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)**

**€. 17.776,70 (diconsi euro diciasettemilasettecentosettantasette/70)**

**RESTANO: €. 100.734,66 (diconsi euro centomilasettecentotrentaquattro/66)**

**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: €. 100.734,66 (diconsi euro centomilasettecentotrentaquattro/66)**

**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**

**€. 101.000,00 (diconsi euro centounomila/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**

### **6.1 - consistenza e ubicazione immobili**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da una villetta del tipo a schiera al piano terra-primo, facente parte integrante di un complesso immobiliare di complessive otto unità residenziali, ognuna con accesso indipendente dalla via dell' Albana.

L' oggetto del presente lotto è in posizione di testa, quindi presenta tre affacci liberi.

Il fabbricato, all' interno del quale è inserito il compendio predetto, è di forma pressoché regolare e ha la seguente strutturazione costruttiva; fondazione del tipo a platea in cls armato, struttura verticale del tipo a telai in cls e tamponamenti in muratura in laterizio del tipo alveolare, orizzontamenti interpiano in latero cemento e solaio di copertura, a falde, del tipo a struttura lignea (da L. 10, dall' interno all' esterno, la seguente stratigrafia: tavolato in legno di base, barriera al vapore, secondo tavolato in legno di abete, doppio spessore di isolante, ventilazione, pannello tipo OSB, doppia guaina impermeabile, tegole in cemento).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato di sicurezza, si accede direttamente al locale soggiorno, in fondo al quale, sulla sinistra abbiamo l' angolo cottura. Dalla porta finestra in fondo alla sala soggiorno si accede ad una loggia e al giardino pertinenziale.

Una scala interna conduce al piano primo, dal cui disimpegno si ha accesso al bagno, a due camere da letto, a un ripostiglio e al terrazzo. In corrispondenza del disimpegno è stato realizzato un controsoffitto in legno con botola di accesso.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre a telai a vetro e pvc. Sulla copertura sono stati creati dei lucernari;

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri, ad anta, del tipo in alluminio/pvc a doghe (orientabili) orizzontali.

A fianco dell' ingresso della villetta, lo spazio originariamente destinato (e accatastato) come autorimessa è stato "inglobato" in parte nel locale soggiorno e in parte è stato impiegato per realizzare un piccolo bagnetto di servizio (nota del scrivente: di questa attuale distribuzione architettonica non vi ho avuto alcun riscontro e traccia all' interno dei titoli e delle licenze edilizie di cui al compiuto accesso agli atti).

A livello generale, lo stato di conservazione è piu' che discreto, con caratteristiche e finiture di livello e risalenti al periodo di costruzione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganika laccato bianco e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio/pvc verniciato, con struttura a telai e stecche orizzontali (orientabili) cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika con finitura noce chiaro, tipo "miele", complete di cerniere con finitura cromo lucido, di serratura e di maniglie con rosette con finitura cromo satinato;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna di tutti i locali di piano terra e primo, all' infuori del bagno al piano primo, è del tipo in ceramica gress, con finitura "finto" legno, di

formato rettangolare, posato diritto "a tolda di nave" con fugatura minima (meno che nel disimpegno della zona notte al piano primo, che è in diagonale); il rivestimento del piccolo bagno/servizio al piano terra è costituita da due file di piastrelle di gress, di grande formato, quadrato, che si "alza" all' interno del box doccia; il bagno del piano primo è pavimento con piastrelle di gress formato 30/33 X 30/33 posto in diagonale accostate, mentre il rivestimento è costituito da piastrelle in ceramica/gress formato rettangolare, posate in orizzontale, accostate e stuccate; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 10 circa;;

- La scala interna ha pedate e alzate rivestite in ceramica gress con battiscopa abbinato;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;
- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès antigelivo, formato rettangolare, posati diritto con fuga; il battiscopa è anch' esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da parti in muratura e soprastante barriera ferro verniciato a disegno semplice;
- I bagni sono dotati di lavabi su mobile, bidet e vasi igienici in ceramica smaltata colore bianco, del tipo sospeso; i piatti doccia sono del tipo in ceramica smaltata, mix doccia a incasso, asta saliscendi e telefono con cordone spiralato; la cassetta dei vasi igienico è a incasso, con possibilità di scarico normale/ ridotto; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico;
- Impianto combinato di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) composto da caldaia a condensazione da esterno (in nicchia sul terrazzo) tipo BAXI LUNA 3 CONFORT HT 240 SOLAR; sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, collettori e termostati ambiente per la gestione della temperatura; produzione ACS integrata con sistema solare termico composto da n. 1 pannello solare avente superficie captante netta di 1,88 mq, abbinato al bollitore da 200 lt all' interno della caldaia;
- E' presente l' impianto di raffrescamento e condizionamento;
- L' appartamento è dotato di impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, con placche in tecnopolimero con finitura cromo, impianto citofonino e quadro salvavita;

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici (**e visionati dallo scrivente**) presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Sala: 20,22 mq. circa;
  - Soggiorno/pranzo: 22,20 circa;
  - Disimpegno notte al piano primo: 4,85 mq. circa;
  - N. ro due camere da letto: la prima di 14,00 mq. circa e la seconda di 14,08 mq. circa;
  - Ripostiglio: 17,29 mq. circa;
  - Bagno al piano primo: 4,30 mq. circa
- TOTALE (parziale): mq. 97,28 circa
- Portico, piano terra: 11,00 mq. circa;
  - Garage/autiorimessa: 17,90 mq. circa;
  - Terrazzo al piano primo: 16,60 mq. circa;

- Area cortiliva complessiva, a giardino: 205,78 mq. circa;
- Area di manovra (fronte sulla strada): 21,39 mq. circa.

Si rimanda all' uopo agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

## **6.2 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 dicembre 2022 beni intestati a

- REMO MEDUGNO, C.F. MDG RME 73S 11Z 133 N, titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

## **6.3 - confini**

Con sub. 13 e 14, via dell' Albana, salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

## **6.4 - situazione occupazionale**

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato dal sig. Remo Medugnoi, C.F. MDG RME 73S 11Z 133 N.

## **6.5 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

## **6.6 - regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

## **6.7 - consistenza commerciale**

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Piano terra + primo: sala, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, bagni, camere da letto, mq. 79,65 circa, conteggiata al 100% della superficie, sommano **mq. 79,65;**
- Piano terra + primo: garage/autorimessa, portico e terrazzo mq. 62,79, circa, conteggiata al 50% della superficie, sommano **mq. 31,39;**
- Area cortiliva esterna + area di manovra: mq. 227,17 circa, conteggiata al 5%, sommano **mq. 11,36;**

**Sommano complessivamente: mq. 122,40 circa**

## 6.8 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' 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;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### Valore immobiliare calcolato

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; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene di partire proprio dal valore di €/mq. 1.200,00** (diconsi euro milleduecento/00), perciò, complessivamente **€ 146.880,00 (diconsi euro centoquarantaseimilaottocentottanta/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 **10%**)

**€ 14.688,00 (diconsi euro quattordicimilaseicentottantotto/10)**

**RESTANO: € 132.192,00 (diconsi euro centotrentaduemilacentonovantadue/00)**

**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: € 125.192,00 (diconsi euro  
centoventicinquemilacentonovantadue/00)**

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  
Cooperativa San Matteo Soc. Coop. a r.l. per la costruzione di n. 8  
abitazioni", del 22/06/2012, rep. n. 17547, fascicolo n. 12282 (5,0 %)

**€ 6.259,60 (diconsi euro seimiladuecentocinquantanove/60)**

**RESTANO: € 118.932,40 (diconsi euro  
centodiciottomilanovecentotrentadue/40)**

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)

**€ 17.839,86 (diconsi euro diciassettemilaottocentotrentanove/86)**

**RESTANO: € 101.092,54 (diconsi euro centounomilanovantadue/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: € 101.092,54 (diconsi euro centounomilanovantadue/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

**€ 101.000,00 (diconsi euro centounomila/00)**

Riassumendo, si riporta il seguente **Prospetto riepilogativo**:

<b>N.</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Valore di stima</b>
LOTTO 1	Via dell' Albana, 27, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 1 e sub. 2	€. 107.000,00
LOTTO 2	Via dell' Albana, 23, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 5 e sub. 6	€. 88.000,00
LOTTO 3	Via dell' Albana, 21, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 7 e sub. 8	€. 56.000,00
LOTTO 4	Via dell' Albana, 19, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 9 e sub. 10	€. 98.000,00
LOTTO 5	Via dell' Albana, 17, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 11 e sub. 12	€. 101.000,00
LOTTO 6	Via dell' Albana, 13, San Zaccaria, Ravenna (RA), Fg. 129, mapp. 392, sub. 15 e sub. 16	€. 101.000,00

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)