

VIOLANI ASSOCIATI

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE AGGIORNAMENTO DEL 28.05.2026

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL' ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA
R.G.E. 14/2016

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 29/03/2017 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore lo scrivente Ing. Guido Violani, con studio in Faenza Via Bergantini 6, conferendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (da 1 a 28):

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*
- 5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
- 6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di*

eredità;

7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;
17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;
19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di

consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Aggiornamento

Nel 2019 a seguito del decreto del Giudice dell'Esecuzione del 28/10/2019 per la prosecuzione del procedimento esecutivo già sospeso ex art. 624 bis c.p.c. fino al 15/11/2019 il sottoscritto CTU,

verificava l'attualità della valutazione a suo tempo effettuata e aggiornava conseguentemente il valore di stima depositando l'integrazione nel fascicolo telematico della procedura.

A seguito dell'istanza di riassunzione presentata in data 08 luglio 2025 dalla creditrice intervenuta, finalizzata alla prosecuzione della presente procedura esecutiva, il Giudice dell'Esecuzione, considerata la vetustà della procedura, incaricava lo scrivente di predisporre una mera integrazione della perizia estimativa originaria. Le integrazioni verranno riportate in corsivo al termine di ciascun capitolo, precedute dal titolo "Aggiornamento".

Ai fini della determinazione del valore di stima, si terrà altresì conto dell'aggiornamento già effettuato nel 2019 relativamente alla riduzione del valore conseguente all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da applicarsi nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale).

PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare.

Tenuto conto che per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la documentazione ipocatastale fornita dal precedente appare sufficiente e idonea, per rispondere ai quesiti in oggetto, il tecnico incaricato per la stima opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI (Quesiti n. 19, 21)
- C. CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito n. 2)
- D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- E. CONFINI (Quesito n. 2)
- F. CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- G. PROPRIETÀ (Quesiti nn. 3, 22, 23)

- H. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO (Quesiti nn. 7, 24, 25)
- I. REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. 23)
- J. PROVENIENZA (Quesito n. 4)
- K. PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn. 4, 6, 8, 9, 10, 15)
- L. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti nn. 4, 6)
- M. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- N. INDAGINE AMMINISTRATIVA, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesiti n. 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17)
- O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE (Quesito n. 20)
- P. CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 18)

A - DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 25/02/2016 Reg. Gen. N. 2867 e Reg. Part. 1922 a favore di con sede in rappresentata e difesa dall'....., con domicilio eletto presso l'..... in, è stata pignorata a carico di la piena proprietà di "Abitazione da cielo a terra sita in Comune di Ravenna (RA), Via Torri n. 304, costituita da un appartamento ai piani terreno, primo e secondo con corte esclusiva di pertinenza" così identificati al NCEU di detto Comune:

- Sezione Urbana Sa, Foglio 90, mapp. 429, sub 1, cat. A/2, cl. 2 vani 10,5, R.C. Euro 1.003,22

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Per le caratteristiche dell'immobile, si propone la vendita in un lotto unico.

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di abitazione indipendente, da cielo a terra, costituita da piano terra, primo e sottotetto accessibile, con corte di pertinenza esclusiva di mq 656, sita in Loc.tà Torri di Mezzano, Ravenna in Via Torri n. 304, distante in linea d'aria circa 3,00 km da Mezzano e circa 10 km dal capoluogo di provincia. Il piano terra l'abitazione, con ingresso principale sul lato Ovest del fabbricato, è composto da: ingresso, disimpegno e bagno, soggiorno, cucina e due camere. La

superficie lorda è mq 146,00 c.a. Soffitti con travi a vista, altezze interne da ml 3,65 a ml 3,25 c.a sottotrave e nell'ingresso soffitto a volta altezza massima ml 3,65 e minima ml 3,12 c.a.

Sul lato Est a piano terra si trova l'ingresso e il vano scala, calcolato una volta in proiezione orizzontale di mq 6,70, che da accesso al piano primo composto da: disimpegno-ballatoio, 5 locali e 2 bagni. La superficie lorda del piano primo è di mq 146,00 c.a (al netto di vano scala). Le altezze sono variabili: ml 2,21 nei bagni, nei locali altezza massima 2,60 c.a e minima ml 2,08 ml. Dal piano primo si accede attraverso una scala in legno al piano secondo-sottotetto. La superficie lorda è mq 60,00 c.a conteggiata per la parte con H maggiore di ml 1,50 considerato lo stato al grezzo. Tetto a falde inclinate con altezze interne da massima ml 3,48 a minima ml 1,03. L'immobile è stato oggetto di importanti interventi edilizi non autorizzati, come il rifacimento ex novo del vano scala con demolizione di quello preesistente indicato nelle planimetrie catastali e dei titoli autorizzativi e la modifica del solaio tra piano primo e piano sottotetto, e spostamento e ridimensionamento di alcune aperture. Esternamente sono presenti le seguenti opere non autorizzate: un deposito che si estende per l'intero lato Nord dell'edificio, realizzato con struttura in legno leggera e copertura con pannelli leggeri, un proservizio con tettoia in legno e una piscina nella corte sul lato Ovest e la recinzione.

Aggiornamento: in sede di sopralluogo eseguito in data 05.05.2026, si è constatata la demolizione della struttura di copertura esistente che ora è costituita da pannelli coibentati a 2 falde spioventi con altezze interne rispetto al solaio interposto fra il primo piano e il sottotetto pari a ml 1,66-2,10 circa le minime e pari a m 3,30 circa le massime. Esternamente si è rilevato che il deposito che si estendeva per l'intero sul lato Nord dell'edificio è stato rimosso.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano così identificati alla data del 03/10/2017 al Catasto Fabbricati del Comune di **Ravenna:**

- **abitazione – Sezione SA - Foglio 90, Mapp. 429, Sub 1**, Cat. A/2, Classe 2, piano T-1-2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq 362,00, Rendita Cat. Euro 1.003,22 - Via Torri n.

304;

Gli immobili insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- **Sezione Sant'Alberto - Foglio 90, Mapp. 429**, Ente urbano di Sup. 809,00 mq.

Aggiornamento: dalle visure catastali eseguite alla data del 04.05.2026 risulta una variazione Toponomastica del 18.05.2023 e l'immobile ora è allibrato alla Via delle Torri n.304.

E - CONFINI

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

il mappale 429 è intercluso tra i mappali 379 e 380 (ragioni-.....) e il mappale 430 di proprietà dal quale avviene l'accesso dalla strada via Torri per servitù di passaggio.

F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Aggiornamento: si conferma la corrispondenza con eccezione della variazione toponomastica dell'indirizzo intercorsa nel 2023 che ha modificato l'indirizzo Via Torri nell'attuale Via delle Torri.

G - PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano così intestati:

- nata a Ravenna il

Codice fiscale

Piena proprietà per **1/1**

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante i due sopralluoghi eseguiti, di cui il primo insieme al Custode nominato, si è constatata la presenza del Sig. padre dell'esecutata, che di fatto abita l'immobile come riscontrato anche dagli accertamenti presso gli Uffici Servizi Demografici del Comune di Ravenna dai quali risulta che alla data del 20/07/2017 in Via Torri n. 304, risultano residenti:

1^ scheda

- – (esecutata) Intestat. Scheda, stato civile nubile;
- – (nipote disc.) nubile;
- – (padre) coniugato con
- – (madre) coniugata con
- – (sorella) nubile;

2^ scheda

- - Intestat. Scheda, celibe;

L'Ufficiale d'Anagrafe indica che al medesimo indirizzo risulta anche il nucleo familiare di n. 4 persone con intestataria della scheda Sig.ra, per tale risultanza sono in corso accertamenti da parte degli organi competenti.

Aggiornamento: presso i Pubblici Registri Anagrafici del Comune di Ravenna è stata verificata in data 27.04.2026 la composizione anagrafica del nucleo residente in Via delle Torri n. 304 ora così risultante:

- – (esecutata) Intestat. Scheda, stato civile nubile;
- – nata il 19.07.2019;
-
-

I - REGIME PATRIMONIALE

La proprietaria alla data del 20/07/2017 risulta di stato civile nubile.

Aggiornamento: è stata verificata in data 26.05.2026 la sussistenza di variazione anagrafica dello stato civile della debitrice esecutata presso i Pubblici Registri Anagrafici del Comune di Ravenna e in base alle risultanze non vi sono variazioni.

J - PROVENIENZA

Con atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Carlo Filippetti del 05/03/2007 Rep. 44912 Racc. 26377 registrato a Terni il 08/03/2007 al n.869 e trascritto a Ravenna in data 16/03/2007 all'art. 4245

..... (signorina) acquistava, la piena proprietà dell'immobile dal, in qualità di legale rappresentante di con sede in, alla quale pervenuta per Decreto di Trasferimento di immobili – Tribunale Civile e Penale di Ravenna del 16/09/2004 Rep.n. 1493/2004 trascritto a Ravenna il 27/09/2004 art. n. 14452.

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto di acquisto sopracitato (allegato integralmente) che riporta di seguito:

“Art.2°- La detta compravendita è stipulata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova...”

Il mappale 429 sul quale insiste il fabbricato oggetto della procedura, è intercluso come già specificato nel capitolo "Confini". Dalle verifiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari risulta che la **servitù di passaggio** a carico del fondo “servente” mapp 430 che lo interclude è stata definita nell'atto del Dott. Notaio Ira Bugani in data 05/02/2009 Rep. N. 28593/8461 trascritto a Ravenna al Reg. Gen. N. 3105 e Reg. Part. 1927 (di cui si allega la trascrizione) che cita:

“- a carico dell'area censita nel C.F. di Ravenna, Sez. SA, fg. 90 con il mappale 430 di mq. 2391 e nel C.T. di Ravenna Sez. Sant'Alberto, foglio 90, mappale 430 di are 23.91, ente urbano, compresa nella trascrivenda vendita, grava servitu' di passaggio, pedonale e carraio, diurna e notturna, a favore del fondo individuato nel catasto dei fabbricati del comune di Ravenna Sez. SA, foglio 90 con il mappale 429 sub. 1 (via torri n. 304, p. t-1-2, zc.3, cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, sup. cat. mq. 362) e nel C.T. stesso comune, Sez. Sant'Alberto, foglio 90 con il mappale 429 di are 08.09, in quanto costituitasi, ai sensi dell'art. 1062 C.C., in dipendenza del frazionamento dell'unica originaria proprietà di titolarità della società "....." conseguente alla compravendita perfezionata con atto a rogito del Notaio C. Filippetti di Terni in data 5 marzo 2007

Rep. n. 44912/26377, debitamente registrato, trascritto a Ravenna in data 16 marzo 2007 art. 4245 a favore della nata a il”

Tale interclusione del mappale sarebbe stata eliminata a seguito dell'attuazione di un progetto unitario del 2008 in variante al PRG 93, presentato dalla precedente proprietà, che prevedeva la costruzione di unità abitative sui mappali 430 e 43 e successiva cessione di una parte di esso al Comune dove erano previste opere di urbanizzazione primaria, parco pubblico, parcheggi e appunto una strada di passaggio che avrebbe collegato i due fondi alla via Torri.

In seguito:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 36243/56 del 21/04/2008 venne approvato il progetto unitario;
- nel 2009 con atto del Notaio Ira Bugani Rep. 28652/8500 registrata a Ravenna il 17/03/2009 al n. 1983 e trascritto il in data 18/03/2009 all'art. 3028 “.....” (nuova proprietaria dei mapp. 430 e mapp 43) e la Sig.na (nuova proprietaria mapp. 429) stipularono con il Comune la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del suddetto progetto unitario approvato;
- nel 2016 con Istanza n. 43225/2016 la “.....” richiede l'emissione di un atto per la risoluzione della convenzione stipulata nel 2009, manifestando la decisione di rinunciare all'esecuzione del progetto unitario;
- nel 2017 il Comune di Ravenna in data 14/03/2017 con Delibera di Consiglio Comunale Prot. Gen. N. 46739/17 in 1^ convocazione, ha espresso parere favorevole alla **decadenza** della Convenzione approvata con Consiglio Comunale n.36243/56 del 21/04/2008 relativa al progetto unitario citato;
- in data 02.10.2017 al Registro Gen. N. 17267 e al Reg. Part. N. 2751 viene registrata annotazione della Risoluzione della Convenzione stipulata: “La ”.....” e la signora hanno dichiarato di essere pienamente consapevoli che a seguito della stipula

della trascrivenda risoluzione della convenzione citata in premessa decadono gli effetti del progetto unitario approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 56243/56 del 21 aprile 2008 e, pertanto, fino alla eventuale approvazione di nuovo progetto unitario ai sensi dell'art. III.1.2 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna, le aree di loro proprietà distinte al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto, al foglio 90 con i mappali 43, 430 e 429, possono essere oggetto unicamente degli interventi previsti dall'art. 8 , comma 1, della L.R. n. 15/2013.”

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna alla data del 11/05/2017, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione registrato, stipulato dalla proprietaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Aggiornamento: In data 26.05.2026 è stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna, una verifica finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di nuovi contratti di locazione e/o comodato registrati e in essere; le risultanze sono risultate negative.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non vi è condominio.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Validità all'11.10.2017 e aggiornamento al 07.05.2026)

Dagli accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^ co c.p.c. della Dott.ssa Maria Chiara Bartole di Bologna in data 18/03/2016 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **art.1404**/16.03.2007 volontaria (mutuo fondiario)

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/1

- **art.4956**/12.11.2010 volontaria (mutuo fondiario)

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/ 1 e C.T. F.90 M.429

- **art.1198**/03.05.2016 conc. amministrativa/riscossione

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/1

Aggiornamento:

- **art.306**/06.02.2020 *ipoteca giudiziale Decreto Ingintivo Repertorio n.1114/19.06.2019 Tribunale di Parma*

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/1 e altri beni

** annotam. art.724/06.04.2023 restrizione: si restringe dai beni di censiti al F.4*

M.1380/18-19

Trascrizioni

- **art.10994**/28.10.2013 sequestro preventivo ex art.321 cpc

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/1

Aggiornamento: non risultano registrate annotazioni di revoca

- **art.1922**/25.02.2016 verbale di pignoramento immobili

a favore

contro

grava in Ravenna – C.F. Sez. SA F.90 M.429/1

Servitù – Atti d'obbligo – Convenzioni

- **art.3028/18.03.2009** Convenzione urbanistica

*annotazione per **risoluzione** registrata in data 02.10.2017 **art.2751***

Nella formalità originaria: a favore Comune di Ravenna

contro e contro

grava in Ravenna – C.T. F.90 M.43, M.430 M. 429 e C.F. Sez. SA F.90 M.430 E.U., M.429/1.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo risultano le seguenti difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali (planimetrie esplicative dello stato attuale allegate):

- area esterna: presenza di proservizio con tettoia in legno e piscina sul lato Ovest della corte e tettoia sul lato Nord che si estende per tutta la lunghezza del prospetto dell'edificio estesa fino a confine di proprietà;
- piano terra: vano scala di accesso al piano primo totalmente difforme;
- piano terra: finestra con diverso posizionamento e porta finestra in sostituzione di finestra nel locale cucina;
- piano terra interno: apertura di altezza ml 1,27 per lunghezza ml 1,60 non segnalata nel muro portante divisorio tra i vani cucina e salotto;
- piano primo interno: l'altezza di tutti i locali è minore di quella indicata nelle planimetrie 3,65 di circa ml 1,00 per rifacimento del solaio del piano secondo.
- Piano primo interno: diverso dimensionamento di alcune finestre e diversa disposizione interna dei vani con presenza di muri divisori interni per la realizzazione di n. 2 bagni;
- Piano secondo: diversa altezze minima e massima e presenza di un foro nel solaio di dim. ml.145 x 150 c.a.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi

Dall'esame dell'atto notarile di provenienza allegato risulta che *"la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data è stato oggetto di interventi edilizi in conformità e secondo le prescrizioni del P.G. N. 30828 rilasciato dal Comune di Ravenna in data 27/07/1992"*.

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Ravenna si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- Prot. Gen. N. 30828/1992 in data 27/07/1992 - Relazione di Asseveramento ai sensi dell'Art. 26 L. 47/85 per opere interne da eseguire in un fabbricato ad uso civile abitazione sito in Torri, Via Torri n. 304
- DIA Prot. Gen. 91492 presentata in data 17/11/2005 per Demolizione di fabbricato destinato a deposito/magazzino sito in Torri di Mezzano, Via Torri n.304.

Aggiornamento: Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di istanza del 16/04/2026 P.G 83322/2026 è stata reperita l'ulteriore documentazione amministrativa dall'U.O. CONTROLLO EDILIZIO e relativa nota di riscontro allo scrivente che riporta quanto segue:

"Facendo riferimento alla nota in oggetto indicata, si precisa che sull'immobile sito in loc. Torri di Mezzano pende accertamento di illecito P.G 234420/2021 del 11/11/2021 a seguito del quale è stato emesso provvedimento recante ingiunzione a demolire e irrogazione di sanzione pecuniaria, P.G. 119846/2022 (€ 23.000): provvedimento non ottemperato.

A seguito di quanto sopra, successivamente è stata emessa ordinanza di demolizione d'ufficio P.G. 109244/2024 del 16/05/2024 e irrogazione di sanzione pecuniaria ex art. 31 co. 4 bis D.P.R 380/01 P.G 109298/2024 del 16/05/2024 per l'importo di € 20.000,00 (sanzione quest'ultima

correlata al mancato adempimento). In ordine alle sanzioni incombenti pari a € 23.000,00 ed € 20.000,00 la posizione debitoria è stata trasmessa agli Uffici di Ravenna Entrate.

In data 18/02/26 - ancorchè in difetto del necessario benestare della "Procedura Esecutiva" - è stata presentata "istanza" di SCIA in sanatoria PG. 34922/2026 con opere di conformazione, in corso di istruttoria, ad oggi sospesa con richiesta di integrazione documentale.

Si precisa infine, in merito all'ammontare dell'oblazione dovuta, che si è in attesa di una specifica integrazione da parte del tecnico incaricato al fine di avere maggiori elementi per ipotizzare un ordine di grandezza delle somme."

Documentazione reperita:

- Pratica PG 234420/2021 del 11/11/2021 - Accertamento di illecito da parte del COMUNE DI RAVENNA UFFICIO CONTROLLO EDILIZIO - Esecuzione di opere in assenza di titolo in corrispondenza di fabbricato di civile abitazione in Ravenna, località Torri di Mezzano, via Torri n. 304, in VIA DELLE TORRI 304 – TORRI;
- Pratica PG 34922/2026 del 18/02/2026 - SCIA in Sanatoria con opere di immobile ad uso residenziale sito in Via delle Torri 304, Torri, Ravenna, in VIA DELLE TORRI 304 – TORRI
- Pratica sismica n. 59/2026 – P.G. 34922/2026, presentata in data 18/02/2026, a seguito della quale l'AREA INFRASTRUTTURE CIVILI – Ufficio Sismica del Comune di Ravenna ha richiesto, in data 16/03/2026, un'integrazione documentale entro 30 giorni, ai fini della validità del deposito del progetto strutturale relativo alla "Sanatoria con opere di immobile ad uso residenziale sito in Via delle Torri n. 304, località Torri, Ravenna"
- P.G 54277/2026 del 12/03/2026 - Concessa proroga di 60 giorni per la presentazione integrazioni con nuovo termine del 10/06/2026 relativamente alle integrazioni riguardanti la SCIA in sanatoria.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla

L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

In difformità dallo stato legittimo edilizio e urbanistico, risulta quanto già segnalato rispetto alle planimetrie catastali avendo le stesse analoga rappresentazione degli elaborati grafici dei titoli abilitativi.

In merito alle riscontrate difformità e alle opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo:

- nell'area esterna, il proservizio in legno con tettoia sul lato Ovest e la tettoia sul lato Nord che racchiude due finestre del soggiorno e della cucina, sono in adiacenza ai confini di proprietà, ovvero con l'inosservanza delle distanze dagli stessi come definite dal C.C. e quindi sarà cura del futuro acquirente rimuovere tali strutture, lavori per i quali si stima un costo di Euro *1.500,00* a forfait;
- per la regolarizzazione delle opere riguardanti il fabbricato e la piscina, considerato che i lavori che hanno interessato l'edificio è presumibile siano antecedenti al 2005, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è unica S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 per le opere riguardanti
 - l'abitazione con riferimento all'Art. 17.3.b, subordinata al pagamento a titolo di oblazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di Euro *1.000,00*
 - la piscina con riferimento all'Art. 17.3.c, subordinata al pagamento, a titolo di oblazione di una somma da 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

Sulla base di precedenti casi, si ritiene che l'oblazione sarà di *Euro 5.000,00*;

- competenze professionali tecniche per l'istruttoria della pratica in sanatoria, relativa asseverazione, predisposizione degli elaborati grafici, aggiornamento catastale, richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, stimate in Euro 3.000,00 oltre a contributo previdenziale Euro 120 e IVA Euro 680 c.a per un costo totale stimato arrotondato di *Euro 3.800,00* c.a;
- Diritti di segreteria, applicati dal Comune di Ravenna, per presentazione S.C.I.A. in sanatoria

Euro 170,00, diritti per richiesta CCEA Euro 100,00 e diritti per aggiornamento catastale Euro 50,00, per totale *Euro 320,00* esclusi i bolli;

quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici dello Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento della procedura e quindi dei costi.

Totale generale dei costi stimati arrotondati per la regolarizzazione: Euro 11.600,00.

Aggiornamento: in sede di sopralluogo eseguito in data 05.05.2026, oltre alle difformità rilevate e già descritte nella perizia redatta nel 2017, si è constatata anche la demolizione della struttura di copertura esistente che ora è costituita da due falde in pannellatura coibentata. Esternamente si è rilevato che il deposito che si estendeva per l'intero sul lato Nord dell'edificio è stato rimosso.

Il totale dei costi aggiornati per la regolarizzazione risulta pertanto come segue:

- *sanzioni pecuniarie per gli accertamenti di illeciti edilizi **Totale 43.000,00;***
- *competenze professionali per il completamento della SCIA in sanatoria e pratica sismica in essere, direzione lavori, oneri per la sicurezza, aggiornamento catastale e presentazione di SCEA.*

Importo stimato in Euro 8.000,00 comprensivo il contributo previdenziale e IVA;

- *opere di conformazione da eseguirsi consistenti nella rimozione della copertura in pannelli coibentati della tettoia presente in adiacenza alla piscina, rimozione di una porzione di pavimentazione nell'area esterna, ripristino dei bagni al piano primo e della cucina in locali di servizio quali cantina e guardaroba, per mancanza del requisito minimo dell'altezza. Demolizione dei controsoffitti in cartongesso nei restanti locali del piano primo per ricostituire l'altezza minima dei locali abitabili a ml 2,70 ora di ml 2,63 c.a. Importo stimato a forfait in Euro 4.000,00 oltre IVA;*

- *Rifacimento integrale della copertura, comprensivo di demolizione e smaltimento della pannellatura provvisoria esistente, realizzazione della nuova struttura lignea a doppia orditura, formazione del pacchetto di copertura, posa del manto in coppi di laterizio, opere di lattoneria, comignoli, linea vita, ponteggi. Importo stimato in Euro 75.000,00 oltre IVA;*

*Importo totale opere e oneri professionali **Euro 87.000,00 oltre IVA.***

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserito urbanisticamente:

PSC 3 – Componente perimetrale - Art.II.1°.33 C.3 Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta.

PSC 3 – Componente di zona - Art.VI.3°.96 Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale.

RUE 2 Componente perimetrale – Art. IV.1.4 c2 Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone.

RUE 2 Componente di zona – Art. VIII.6.4 c1 Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra.

Come già descritto nel paragrafo **Parti in comune, servitù e vincoli**, il lotto in oggetto non è più soggetto a Convenzione Urbanistica per risoluzione della stessa.

Idoneità all'uso

L'abitazione al piano terra, per quanto riscontrato durante il sopralluogo risulta idonea all'uso abitativo. Il piano primo per l'uso abitativo non rispetta i requisiti minimi di altezza dei locali a destinazione abitativa, si considera pertanto idoneo all'uso quale pertinenza dell'abitazione a locali di servizio. L'efficienza e la funzionalità degli impianti andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente.

Aggiornamento: Come già evidenziato nei capitoli specifici, si segnala che attualmente il fabbricato è privo della copertura definitiva in quanto è presente un'opera provvisoria temporanea.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile oggetto di stima è costituito da fabbricato indipendente da cielo a terra disposto su tre livelli, con corte di pertinenza esclusiva, sito in località Torri di Mezzano, Ravenna in Via Torri n. 304, distante in linea d'aria circa 3,00 km da Mezzano e circa 10,00 km dal capoluogo di provincia.

La costruzione ha struttura in muratura, esternamente con solo intonaco "al civile" e senza tinteggiatura. La pianta è di forma regolare quasi quadrata con tetto a falde e manto di copertura in elementi di laterizio e solai di interpiano presumibilmente misti. L'ampia corte di pertinenza totalmente recintata, è pavimentata con mattonelle di cls e vi si accede da due cancelli carrabili di tipo scorrevole in acciaio zincato, come la maggior parte della recinzione perimetrale del lotto. La corte è totalmente accessibile e utilizzabile anche per posti auto. Il fabbricato è costituito da abitazione al piano terra così ripartita (sup. calpestabili): sul fronte Ovest ingresso e disimpegno di mq 15,30 c.a, soggiorno di mq 24,00 c.a, cucina di mq 24,00 c.a, due camere rispettivamente di mq 21,00 c.a e mq 27,00 c.a e bagno di mq 7,50 c.a. Superficie totale calpestabile arrotondata di mq 119,00 c.a.

Dal lato Est dell'edificio si accede all'ingresso – vano scala che porta al piano primo, così composto: disimpegno-ballatoio di mq 3,30 c.a di arrivo dal vano scala, n.5 locali rispettivamente di mq 24,00, mq 24,00, mq 27,70, mq 21,00 e mq 9,40 c.a e due bagni di mq 5,00 c.a cadauno con altezza dei locali da minima ml 2,20 a massima ml 2,62 (eccetto una porzione per passaggio di impianti dove risulta di ml 2,93). Dal piano primo attraverso una scala in arredo in legno si accede al piano secondo-sottotetto, ancora al grezzo ma con altezze tali da poterne ipotizzare un futuro utilizzo. Sono presenti due finestre in falda. Come già descritto nei capitoli specifici, l'immobile è stato oggetto di importanti interventi edilizi non autorizzati, come il rifacimento ex novo del vano scala attualmente con struttura in c.c.a, modifiche alle aperture e al solaio del piano secondo.

L'abitazione internamente è così rifinita:

- pareti e soffitti (dove solai in latero-cemento) intonacati e tinteggiati, nel caso di soffitti di solai solai in legno, travi a vista;
- pavimento di tipo ceramico di tipo standard in tutti i locali;
- battiscopa in parte di tipo ceramico e in alcune zone in pietra;
- rivestimento di tipo ceramico standard nella cucina del piano terra, tipo mosaico nel bagno a piano terra e tipo standard nei bagni al piano primo;

- al piano primo è attrezzata una zona cottura con presenza di rivestimento su due lati;
- bagno al piano terra completo di doccia e vasca idromassaggio, con doppio lavandino nell'antibagno, sanitari di tipo sospeso;
- n. 2 bagni al piano primo con sanitari di tipo sospeso, rubinetterie monocomando, completi di box doccia;
- porte interne miste, in parte in legno tamburato e in parte in legno verniciato;
- in alcune aperture telai a vetri in legno mordenzato con vetro camera e in altre con telaio in alluminio verniciato con vetrocamera;
- la porta di ingresso principale è costituita da porta vetrina con serratura sul lato Ovest e da porta, di recupero, con serratura standard sul lato Est di accesso al piano primo;
- impianto di riscaldamento con caldaie murali a gas metano di tipo stagno installate a piano terra e a piano primo, radiatori in acciaio verniciati;
- al piano primo sono presenti nei locali due stufe a pellets;
- scala di accesso al piano primo rivestita con pedate e battiscopa in legno e balaustra corrimano in acciaio;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto TV;
- illuminazione esterna con lampade a muro e nella corte con lampioncini;
- impianto di videosorveglianza con telecamere.

L'edificio ha caratteristiche costruttive e di rifinitura di buon livello come appare lo stato manutentivo generale, considerando che il fabbricato è di vecchia costruzione. Si è rilevato tuttavia durante il sopralluogo un problema non trascurabile di infestazione da tarli nelle travi in legno delle strutture orizzontali. Tale presenza riscontrata in modo diffuso, comporta sicuramente per la sua risoluzione un intervento specializzato per l'eliminazione degli infestanti. Anche di tale problematica si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Aggiornamento: in sede di sopralluogo è stato rilevato che il tetto esistente a 4 falde e manto in coppi è stato demolito e la copertura del fabbricato è ora costituita da pannelli coibentati con andamento a 2 falde spioventi. Il cornicione perimetrale e di coronamento del precedente solaio di copertura non risulta demolito ma ancora in essere sui muri perimetrali di appoggio. Le altezze interne dai pannelli al piano di calpestio del sottotetto sono variabili da ml di 1,66-2,10 c.a le minime e ml 3,30 circa le massime. Esternamente si è rilevato che il deposito che si estendeva per l'intero sul lato Nord dell'edificio è stato rimosso.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2016 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Ravenna nella Fascia/zona *Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI* – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo **Normale**, per *Abitazioni civili* compresi tra 1.000,00 e 1.500,00 Euro/mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite da agenzie immobiliari e professionisti del settore e altre banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 750,00 e 1.090,00 Euro/mq in riferimento ai valori di Ottobre 2017.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione e dei costi per la regolarizzazione delle opere non autorizzate.

Aggiornamento: a seguito dell'adeguamento della stima eseguito dal sottoscritto nel 2019, in merito all'applicazione della riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata ora del 15% sul valore finale e di quanto sopra esposto, per la stima del più probabile valore di mercato saranno considerati anche i costi per il ripristino della copertura definitiva, gli oneri per la sicurezza, gli oneri professionali, le oblazioni previste ed erogate dal Servizio Vigilanza in relazione all'accertamento dell'illecito del 2021, nonché i costi per le opere conformative.

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2025 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Ravenna nella Fascia/zona Extraurbana/ZONA

RURALE E FRAZIONI MINORI – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni civili compresi tra 1.100,00 e 1.600,00 Euro/mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite da agenzie immobiliari e professionisti del settore e altre banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.380 Euro/mq.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 14/2016					
LOTTO UNICO					
RAVENNA – Località Torri di Mezzano, Via Torri n. 304					
Casa indipendente con doppi accessi carrabili, disposta su due piani e sottotetto. Ampia corte esclusiva di proprietà, fondo intercluso con servitù da costituire, opere da regolarizzare oggetto di accertamento di illecito e copertura da ricostruire.					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguaglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale
Sez. SA Foglio 90 Mappale 429 Sub: 1					
Abitazione PT	146,0	100%	146,0		
Locali al P1° - H max ml 2,62	146,0	50%	73,0		
Sottotetto – da ripristinare con quote da minima ml 1,46 a massima ml 3,50	60,0	25%	15,0		
Vano Scala interno PT-P1° (in proiez.orizz. 1 v.)	6,7	50%	3,3		
Corte esclusiva	656,0	5%	32,8		
		Totale	270,1	1.100	297.110,00
a detrarre costi stimati di oneri professionali per la regolarizzazione e opere conformative compreso il rifacimento della copertura				Euro	- 87.000,00
Restano				Euro	210.110,00
a detrarre sanzioni pecuniarie per illeciti edilizi e mancato adempimento dell'Ordinanza di demolizione				Euro	- 43.000,00
Restano				Euro	167.110,00
VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE CON CORTE ARR.				Euro	167.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	25.050,00
VALORE RIDOTTO ABITAZIONE E CORTE				Euro	141.950,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO				Euro	142.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 28.05.2026

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Guido Violani
FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale *Aggiornata*
2. Documentazione fotografica *Aggiornata*
3. Atto di provenienza
4. Relazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento *al 07.05.2026*
6. Valori immobiliari di riferimento *Aggiornati*
7. Titoli abilitativi *Aggiornati*
8. Planimetrie stato attuale *Aggiorbate*
9. *Allegato A*
10. *Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita*