

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

ANONIMA

FALLIMENTO: "....."-R.G.N.11/2015 del 24.02.2015

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: DOTT.....

C.T.: PER.AGR.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Ravenna (Codice H199):

-Catasto dei Fabbricati

Intestazione:

-..... con sede in Ravenna C.F.02180600393 Proprietà 1/1

- Sez.Urb.SA-Fg. 123 - particella 57 - **sub. 1** – Zona Cens.3-Categ.

A/4 - Cl. 3, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale mq.336

Totale escluso aree scoperte 336 mq-Rendita €.569,39 Via Carraia

Baruzzi n.. - piano T-1

- Sez.Urb.SA-Fg. 123 - particella 57 - **sub. 2** – Zona Cens.3-Categ.

C/6 - Cl. 2, consistenza 49 mq, superficie catastale totale mq.58-

Rendita €.164,49 Via Carraia Baruzzi n.. - piano T

Il tutto insistente su C.T. Fg. 123, particella 57, Ente Urbano mq. 6.886.

-Catasto Terreni

Intestazione:

-..... con sede in **Ravenna C.F.02180600393 Proprietà 1/1**

- Sez.Urb.SA-Fg. 123 - particella 56 – sem.arb.-Cl.3, superficie
ha.0.65.94 – Deduz.A17; A3 – R.D.€.34,49; R.A.€.39,16;

- Sez.Urb.SA-Fg. 123 - particella 117 – seminativo -Cl.3, superficie
ha.0.77.41 – Deduz.A17; A3 – R.D.€.40,49; R.A.€.45,98;

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di bene immobile a destinazione abitativa oltre autorimessa e area esterna pertinenziale, il tutto ubicato Comune di Ravenna, località Mezzano, Via Carraia Baruzzi n° ., con accessi pedonali e carrabili dalla stessa via.

Trattasi di ex fabbricato rurale di vecchia costruzione ubicato in zona ora a destinazione produttiva-artigianale-agricola, recante caratteristiche costruttive e di finitura riconducibili agli immobili edificati a servizio dell'azienda agricola.

La superficie commerciale, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo è risultata di circa *mq* 457,00 per l'*abitazione* al piano terra-primo compreso locali uso servizio e di circa *mq* 54,80 per il locale autorimessa ubicato in corpo staccato.

Oltre a 2 particelle, formanti un corpo unico con l'area di pertinenza del fabbricato, della superficie catastale di ha.0.65.94 (=part.56) e ha.0.77.41 (=part.117) la cui destinazione urbanistica è riportata nel capitolo 8.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con ragioni [REDACTED], Comune di Ravenna,

.....s.r.l., s.p.a., [REDACTED] .., via Carraia

[REDACTED] salvi altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

..... Proprietà 1/1

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di bene immobile a destinazione abitativa

oltre autorimessa con sviluppo in n. 3 corpi di fabbrica oltre area esterna

pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Ravenna, località Mezzano, Via

Carraia Baruzzi n° ., con accessi pedonali e carrabili dalla stessa via.

Il complesso edilizio (fabbricato principale e accessori), insistenti e

comprensivi dell'area esterna pertinenziale di cui alla particella 57 del Foglio

123, risultano ubicati in fregio alla pubblica via, in zona originariamente

rurale ora produttiva-artigianale.

L'area esterna pertinenziale al complesso, adibita perlopiù a verde ora in

stato di natura, non risulta in loco delimitata sui confini con termini di

riferimento né sono presenti in loco cancelli a protezione degli accessi

pedonali o carrabili.

I cespiti, benché attualmente ubicato in zona artigianale produttiva, risulta di

vecchia costruzione, da normativa comunale di valore tipologico

documentario, recante tipologia costruttiva e grado di finitura riconducibile

ai fabbricati della campagna ravennate edificati a servizio dell'azienda

agricola.

L'assenza, o quasi, di interventi edilizi dall'edificazione, ha di fatto salvaguardato l'originale impianto architettonico del bene che tuttavia, per il medesimo motivo, appare in modesto stato di conservazione con porzioni edilizie, specie i servizi, in scadente o labente stato conservativo, acuito sicuramente dalla condizione attuale di non utilizzo e abbandono.

Il complesso si compone di n. 3 corpi di fabbrica; il *fabbricato principale* adibito all'abitazione oltre che l'ex stalla, il corpo uso servizi originariamente formato da locali per ricovero animali e/o cose (ove ora risulta in parte occupato dall'autorimessa) e un terzo fabbricato di piccole dimensioni che ospitava un proservizio e la latrina.

La tecnica costruttiva è quella consueta per immobili di questo tipo, con elementi portanti in elevazione in muratura di laterizio, solai di interpiano e copertura in struttura lignea, tetto a falde con manto in coppi.

FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale, in parte monopiano in parte con sviluppo su due piani fuori terra, esternamente risulta privo di tinteggiatura, localmente anche dell'intonaco per effetto della mancata manutenzione.

Gli infissi esterni, costituiti da portoni al piano terra e scuroni al piano primo, risultano in cattivo stato di manutenzione.

Il corpo di fabbrica risulta composto al piano terra da *Ingresso* con scala in muratura di accesso al piano primo, *Cucina, Pranzo, Ripostiglio (ex stalla), Disimpegni, Bagno e Legnaia* (ora in stato di labenza); al piano primo da n. 4 *Camera* oltre *Disimpegno*.

Internamente l'abitazione si presenta ancora nell'aspetto originario con paramenti murari sia portanti che divisori realizzati mediante muratura di

laterizio, intonacata e tinteggiata a tempera colore chiaro, ora ampiamente

ammalorata per effetto dell'umidità di risalita o ingressioni di acqua

meteorica dagli infissi e dalla copertura.

La pavimentazione dei vani principali risulta in prevalenza costituita da

tabelle di cotto.

Gli infissi sono del tipo ligneo, in cattivo stato manutentivo e dotati del solo

vetro semplice. Le porte interne sono di modesta fattura.

Al piano terra alle finestre risultano apposte inferriate di protezione.

L'ex stalla presenta, a testimonianza di una probabile modifica dell'assetto

originario, solaio di copertura in travi "varese" e tavelloni, collegato da

catene metalliche all'intradosso delle orditure, il tutto tinteggiato colore

chiaro. La pavimentazione è in cemento.

Gli impianti tecnologici, minimi e apparentemente obsoleti sono da

verificare con le vigenti normative in merito.

FABBRICATI USO SERVIZI

I fabbricati uso servizi si presentano in corpo staccato rispetto al fabbricato

principale, utilizzati in origine come ricovero animali, cose e latrina.

Lo stato di manutenzione di entrambi i corpi di fabbrica risulta molto

modesto vuoi per il tipo di destinazione e quindi di povertà costruttiva, vuoi

per l'attuale stato di abbandono che si protrae già da diverso tempo.

I locali si presentano sostanzialmente privi di rifiniture sia esternamente che

internamente, interessati da locali modifiche in materiali di vario tipo, anche

di recupero.

I serramenti risultano in prevalenza lignei in pessimo stato conservativo.

La pavimentazione è in tabelle di laterizio o terra battuta.

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse i procedimenti edilizi di seguito indicati.

- Modifica di destinazione d'uso da Rurale a Civile abitazione senza esecuzione di opere P.G. 27156 del 22/06/1198 P.T. 8939/96.

Da confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato nell'elaborato grafico allegato al procedimento edilizio sopra indicati, si sono riscontrate le difformità che si vanno di seguito a elencare, con la specifica che tale supporto risulta carente di quote metriche (finestre e porte) e di limitata precisione grafica.

FABBRICATO PRINCIPALE

- Piano Terra – Differente dimensionamento della porta ex stalla verso la Legnaia (ora in parte crollata);
- Differente dimensionamento della porta ex stalla su retro fabbricato e conseguente dimensione della spalletta;
- Piano Primo – Lieve differente nel posizionamento di porta interna verso camera.

FABBRICATI USO SERVIZI (e Autorimessa)

- Piano Terra – Differente posizione porta ingresso pollaio;
- Piano Terra – Apertura di finestrazione tra i due locali uso porcile;
- Piano Primo - Differente dimensione della finestra Locale ripostiglio;
- Piano terra fabbricato con latrina – differente dimensionamento finestra pollaio.

Si specifica pertanto che tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante apposito procedimento amministrativo presso gli Enti di

competenza.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

In ultimo si rileva che per le riscontrate difformità di cui sopra, la planimetria catastale depositata in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna non risulta correttamente rappresentata. Si rileva inoltre che nel fabbricato principale, quella che è stata indicata *cantina* al piano terra (locale accessorio indiretto), da progetto depositato risulta *cucina* (vano principale).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE PARTICELLE

Certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21.10.2004 art.12 comma 3

IL DIRIGENTE

Vista la domanda P.G.13289/18 presentata in data 24.1.2018 da

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

Vista l'allegata planimetria catastale, lo stralcio di PSC approvato, e lo stralcio di RUE approvato;

CERTIFICA

Che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto, foglio 123 mappali 117,56,57

È destinata:

-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del

Consiglio Comunale PV n.25/2007 in data 27.2.2007:

-parte a “zona prevalentemente per attività produttiva”, regolamentata dall’art.98 delle Norme tecniche di attuazione, città consolidata o in via di consolidamento Titolo VI Capo 3°.

-parte a “zona per area di filtro”, regolamentata dall’art.55 e art.58 delle Norme tecniche di attuazione, sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi di interesse pubblico, verde di filtro e mitigazione, Titolo II Capo 3°.

-parte a “zona per viabilità carrabile esistente extraurbana di progetto”, regolamentata dall’art.38 Co.1/2 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo II Capo 2°.

Parte dell’area ricade all’interno della Rete ecologica, regolamentata dall’art.30 delle Norme Tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo I°.

Le aree ricadono all’interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall’art.33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo I°.

-dal Regolamento urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.77035/133 del 28.7.2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.8.2009 n.152 e successive modifiche:

-parte a “zone agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato, SR4.1”, regolamentata dall’art.VI.2.5 c4 delle Norme Tecniche di attuazione.

-parte a “area per complessi, edifici, impianti per attività produttive, industriale, e artigianale U8”, regolamentata dall’art.VIII 6.12.c1 delle Norme tecniche di attuazione.

-parte a “zona per verde privato, verde di mitigazione e filtro”,

regolamentata dall’art.IV.3.9 c3 delle Norme tecniche di attuazione.

-parte a “area per viabilità carrabile di progetto”, regolamentata

dall’art.IV.2.3 c1 delle Norme tecniche di attuazione.

Parte dell’area ricade all’interno del perimetro delle zone soggette ad

attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO-PUC), regolamentata

dall’art.III.1.2 delle norme tecniche di attuazione.

Parte di area ricade all’interno della rete ecologica di II livello matrice

secondaria, regolamentata dall’art.IV.1.2 c3 delle Norme tecniche di

attuazione.

Parte dell’area ricade all’interno della rete ecologica di I livello connessione

primaria di progetto, regolamentata dall’art.IV.1.2 c2 delle Norme tecniche

di attuazione.

Parte dell’area ricade all’interno della fascia di rispetto alla viabilità,

regolamentata dall’art.IV.2.3 c4 delle Norme tecniche di attuazione.

L’area in esame ricade all’interno i “contesti paesistici locali”, regolamentato

dall’art.IV.1.4.c2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico

ambientale.

All’interno dell’area in esame è presente un edificio di valore tipologico-

documentario (scheda 030.20), regolamentato dall’art.IV.8 delle norme

tecniche di attuazione.

La planimetria catastale (Allegato n.1), lo stralcio di PSC (allegato n.2) e lo

stralcio del RUE (allegato n.3), costituiscono parte integrante del presente

certificato. Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non

conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere

di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

-Art.8422 del 21.07.2009- Atto notarile Pubblico del 9.7.2009
 Nr.Rep.128780/29269-Atto Tra vivi-Costituzione di diritti reali di godimento a titolo gratuito a favore (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di passaggio pedonale e carraio) e
 (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di passaggio pedonale e carraio) contro relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di passaggio pedonale e carraio

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1 Fondo Servente

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 57 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 68 are 86 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

Immobile n.2 Fondo Servente

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 117 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 77 are 41 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

Unità Negoziale n.2

Immobile n.1 Fondo Dominante

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 116 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 77 are 41 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

-Art.5352 del 12.06.1991- Nota di trascrizione in doppio per trascrizione di scrittura privata autenticata portante concessione di servitù di elettrodotto a

Favore a carico

..... S.P.A.

-Art.6400 del 21.06.1999- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata

del 31.5.1999 Nr.Rep.406496-Atto Tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore s.p.a. (per il diritto di servitù di Elettrodotto)

relativamente all'unità negoziale n.1 contro Relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di Servitù di Elettrodotto per la quota di ½ e

..... Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Servitù di

Elettrodotto per la quota di ½

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1 Fondo Servente

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 56 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 65 are 94 centiare

Indirizzo Loc.Mezzano

PROVENIENZA (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al

26.02.2018, vedasi allegati)

I bene di oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietario
come segue:

-Art.8421 del 21.07.2009- Atto notarile Pubblico del 9.7.2009

Nr.Rep.128780/29269-Atto Tra vivi-Compravendita a favore "..... contro

.....

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.1

Natura A4-Abitazione di tipo popolare-Consistenza 10,5 Vani

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T-1

Immobile n.2

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.2

Natura C6-Stalle, Scuderia, Rimesse, Autorimesse

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T

Unità Negoziale n.2

Immobile n.1

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 56 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 65 are 94 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

Immobile n.2

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 117 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 77 are 41 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

-Art.4363 del 02.05.2001- Atto notarile Pubblico del 19.4.2001 Nr.Rep.445-

Atto Tra vivi-Compravendita a favore contro

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.1

Natura A4-Abitazione di tipo popolare-Consistenza 10,5 Vani

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T-1

Immobile n.2

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.2

Natura C6-Stalle, Scuderia, Rimesse, Autorimesse

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T

Immobile n.3

Comune H 199B-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 57 Sub./

Natura EU-Ente Urbano-Consistenza/

Indirizzo Mezzano Carraia Baruzzi n./

-Art.9512 del 04.11.1996- Atto notarile Pubblico del 16.10.1996

Nr.Rep.6974-Atto Tra vivi-Compravendita a favore

..... Contro

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H 199C-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57

Natura R-Fabbricato Rurale-Consistenza 68 are 86 centiare

Indirizzo Carraia Baruzzi n..

Immobile n.2

Comune H 199C-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 56 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 65 are 94 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

Immobile n.3

Comune H 199C-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 58 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 1 ettari 77 are 41 centiare

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n./

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (=aggiornamento effettuato al 26.02.2018

vedasi allegati)

-Art.2488 del 9.3.2018- Atto giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori del Fallimento della Società

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 contro relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

-Art.108 del 08.01.2015- Atto giudiziario del 26.11.2014

Nr.Rep.4437/2014-Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento

immobili a favore spa (relativamente all'unità negoziale 1) contro ..

s.r.l. (relativamente all'unità negoziale 1)

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

	Comune H 199-Ravenna (Ra)	
	Catasto Fabbricati	
	Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.1	
	Natura A4-Abitazione di tipo popolare-Consistenza 10,5 Vani	
	Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..	
	Piano T-1	
	<u>Immobile n.2</u>	
	Comune H 199-Ravenna (Ra)	
	Catasto Fabbricati	
	Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.2	
	Natura C6-Stalle, Scuderia, Rimesse, Autorimesse	
	Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..	
	Piano T	
	<u>Immobile n.3</u>	
	Comune H 199-Ravenna (Ra)	
	Catasto Terreni	
	Fg.123 Particella 56 Sub./	
	Natura T-Terreno-Consistenza -	
	<u>Immobile n.4</u>	
	Comune H 199-Ravenna (Ra)	
	Catasto Terreni	
	Fg.123 Particella 117 Sub./	
	Natura T-Terreno-Consistenza-	
	-Art.1711 del 01.08.2014- Atto giudiziario del 22.11.2013	
	Nr.Rep.1300/2013-Ipoteca Giudiziale-Decreto Ingiuntivo a favore	

Provincia Di Ravenna (relativamente all'unità negoziale 1) contro .. s.r.l.

(relativamente all'unità negoziale 1)

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.1

Natura A4-Abitazione di tipo popolare-Consistenza 10,5 Vani

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T-1

-Art.2891 del 21.07.2009- Atto Notarile Pubblico del 09.07.2009

Nr.Rep.128781/29270-Ipoteca volontaria-Concessione a garanzia di Mutuo

Fondiaro a favore spa (relativamente all'unità negoziale 1)

contro .. s.r.l. (relativamente all'unità negoziale 1)

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.1

Natura A4-Abitazione di tipo popolare-Consistenza 10,5 Vani

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T-1

Immobile n.2

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana SA Fg.123 Particella 57 Sub.2

Natura C6-Stalle, Scuderia, Rimesse, Autorimesse

Indirizzo Via Carraia Baruzzi n..

Piano T

Immobile n.3

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 56 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 65 are 94 centiare

Immobile n.4

Comune H 199-Ravenna (Ra)

Catasto Terreni

Fg.123 Particella 117 Sub./

Natura T-Terreno-Consistenza 77 are 41 centiare

INFORMAZIONI GENERALI

-In virtù della Deliberazione della Giunta Regionale 20.settembre.2010

N.1362 e più precisamente quanto previsto nell'allegato n.6 (criteri di

applicazione energetica), il sottoscritto C.T.U. non produce la certificazione

energetica in quanto l'immobile, essendo di pertinenza di una procedura

concorsuale, è esente.

-Sulla particella n.57 è presente un edificio di valore tipologico-

documentario (scheda 030.20), regolamentato dall'art.IV.8 delle norme

tecniche di attuazione. Il fabbricato non può essere demolito e quindi

pregiudica in maniera sostanziale la destinazione urbanistica della particella

a “zona prevalentemente per attività produttiva”.

-Il sottoscritto pone all’evidenza che la valutazione attribuita all’immobile risente ed è condizionata dalla situazione attuale di mercato che denota una stasi pressochè totale delle transazioni, dalla limitazione che porta alla possibilità di un collocamento dello stesso in un periodo futuro relativamente breve, tempo entro il quale nell’ambito della crisi globale che ha coinvolto l’economia reale, si potranno avere una probabile e auspicabile riorganizzazione ed un riassetto dei sistemi produttivi, che potranno avere riflessi globali positivi accettabili influenzando anche il settore in oggetto.

STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell’OMI, rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A. e Agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), come segue:

Intera Proprietà di bene immobile a destinazione abitativa oltre autorimessa e area esterna pertinenziale, il tutto ubicato Comune di Ravenna, località Mezzano, Via Carraia Baruzzi n°., con accessi pedonali e carrabili dalla stessa via.

Trattasi di ex fabbricato rurale di vecchia costruzione ubicato in zona ora a destinazione produttiva-artigianale-agricola, recante caratteristiche costruttive e di finitura riconducibili agli immobili edificati a servizio dell'azienda agricola.

La superficie commerciale, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo è risultata di circa *mq* 457,00 per l'*abitazione* al piano terra-primi compreso locali uso servizio e di circa *mq* 54,80 per il locale autorimessa ubicato in corpo staccato.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, l'*ex stalla ora ripostiglio* del fabbricato principale è stata computata per 1/2, la *legnaia* in stato di labenza per 1/10, i proservizi in corpo staccato comprensivi del locale autorimessa per 1/4, il proservizio con latrina per 1/8, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (corpo principale) => **mq 217,00**

- Ex stalla PT – corpo principale (mq. 93 x 1/2) => **mq 46,50**

- Legnaia PT – corpo principale (mq. 39 x 1/10) => **mq 3,90**

- Proservizi in corpo staccato PT-P1 compreso Garage
(mq. 154,00 x 1/4) => **mq 38,50**

- Proservizio con latrina PT (mq. 8,80 x 1/8) => **mq 1,10**

per una superficie complessiva convenzionale pari a mq. 307,00.

Oltre a 2 particelle, formanti un corpo unico con l'area di pertinenza del fabbricato, della superficie catastale di ha.0.65.94 (=part.56) e ha.0.77.41 (=part.117) la cui destinazione urbanistica è riportata nel capitolo 8.

-VALORE INTERO BENE €. **325.000,00**
