

Tribunale Ordinario di Milano

PERIZIA DI STIMA

Beni immobiliari in liquidazione

**del [REDACTED] fondo di investimento immobiliare
speculativo di tipo chiuso [REDACTED]**

Numero di Ruolo generale: 6/2023

Tecnico estimatore

ARCH. STEFANIA BARUZZI

[REDACTED]
[REDACTED]

Ravenna, 20/10/2025

INDICE (provvisorio)

PREMESSA	pag. 3
LOTTO 01- RONCALCECI	13
ALLEGATI LOTTO 01	25

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Stefania Baruzzi, nata a [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il numero d'ordine [REDACTED] residente a [REDACTED] con studio a [REDACTED] veniva nominata quale perito estimatore nella procedura di Liquidazione R.G. n. 6/2023 (Tribunale ordinario di Milano), dei beni immobiliari di proprietà del [REDACTED] fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso [REDACTED] per i beni immobiliari siti nei Comuni di Ravenna, Conselice, Brisighella e Alfonsine.

Il giorno 04 Novembre 2024 la sottoscritta riceveva, a mezzo di posta elettronica, la proposta di incarico per la perizia degli immobili siti a Ravenna e Provincia da parte dell'Avv. Anna Maria Paradiso, in qualità di Liquidatrice del [REDACTED]

Il giorno 05 Novembre 2024 la sottoscritta provvedeva ad inviare telematicamente l'accettazione dell'incarico dopo aver visionato la documentazione relativa alla procedura di Liquidazione di cui all'oggetto e controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- sentenza n. 764 del 23/03/2022 del Tribunale di Milano, sezione civile che ha disposto l'apertura della procedura;
- dettaglio ed elenco degli immobili siti a Ravenna e Provincia;
- nomina degli organi liquidatori del [REDACTED]
- notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 che ha registrato la nomina per la procedura n. 6/2023.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22 Novembre 2024 la sottoscritta riceveva formale nomina a perito estimatore dei beni immobiliari del fondo [REDACTED] a mezzo di posta elettronica da parte della liquidatrice del Fondo Avv. Anna Maria Paradiso e riceveva dalla stessa le deleghe e le procure firmate digitalmente che le consentivano l'accesso agli atti presso gli archivi

documentali dei Comuni interessati per la visione delle pratiche edilizie inerenti i beni da stimare, nonché la delega per l'accesso alle planimetrie catastali.

Riceveva inoltre le credenziali per l'accesso al portale "blindataroom" dal quale ha potuto scaricare e visionare tutta la documentazione messa a disposizione dalla Mandante.

In seguito dopo avere preso contatti con la referente Agenzia Immobiliare [REDACTED] [REDACTED] il 29 Settembre 2025 la sottoscritta si è recata nel Comune di Alfonsine per eseguire un sopralluogo presso l'unità abitativa ubicata in corso Garibaldi , 121 al primo piano.

Il giorno 17 Ottobre 2025 è stato eseguito il sopralluogo per gli immobili di Roncalceci e di S. Pietro in Vincoli, entrambi nel Comune di Ravenna. Durante il sopralluogo sono state eseguite varie riprese fotografiche e le misurazione dei locali per stabilire la rispondenza della documentazione allo stato di fatto.

Elenco Beni Immobili:

Esaminata la consistenza e le caratteristiche tipologiche dei beni immobiliari oggetto di stima, considerata la massimizzazione della redditività derivante dalla vendita delle singole unità immobiliari con le rispettive pertinenze, l'ottimizzazione dei tempi per la stessa vendita e la dislocazioni in diversi comuni dei beni, la scrivente ritiene opportuno suddividere il compendio, in **9 LOTTI** così distinti per Comune:

LOTTO 01 COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' RONCALCECI

LOTTO 02 COMUNE DI ALFONSINE

LOTTO 03 COMUNE DI CONSELICE

LOTTO 04 COMUNE DI CONSELICE

LOTTO 05 COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' S. PIETRO IN VINCOLI

LOTTO 06 COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' S. PIETRO IN VINCOLI

LOTTO 07 COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' S. PIETRO IN VINCOLI

LOTTO 08 COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' S. PIETRO IN VINCOLI

LOTTO 09 COMUNE DI BRISIGHELLA

VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore di mercato attuale che gli immobili di proprietà del [REDACTED] fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso [REDACTED] potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il valore di mercato si può definire “il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (*arms length transaction*) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Nella presente relazione di stima la determinazione del più probabile valore di mercato è determinata dall'applicazione di due diverse metodologie di valutazione dei beni immobiliari che fanno comunque capo al metodo di stima per comparazione.

In questa fase i dati reperiti presso le fonti dirette ed indirette vengono elaborati al fine di formulare il giudizio di valore in riferimento agli specifici immobili e alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le metodologie di stima applicate:

- 1) PROCESSO METODOLOGICO COMPARATIVE APPROACH (MCA)
- 2) STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER PUNTI DI MERITO

1) METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (COMPARATIVE APPROACH MCA)

L'approccio di mercato risulta applicabile a tutte le tipologie immobiliari per le quali sia disponibile un numero adeguato di transazioni recenti, opportunamente documentate e caratterizzate da un elevato grado di attendibilità. Tale approccio si configura come una procedura di comparazione sistematica di natura tecnico-scientifica, fondata sull'analisi delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili oggetto di confronto. Il principio teorico di riferimento assume che il mercato determini il prezzo di un bene immobiliare in modo analogo a quanto già avvenuto per immobili comparabili, aventi caratteristiche omogenee.

L'affidabilità della stima risulta direttamente proporzionale alla quantità e qualità dei dati relativi agli immobili di confronto (c.d. *comparables*): all'aumentare del numero di osservazioni disponibili, migliorano le condizioni operative della valutazione e,

conseguentemente, il grado di attendibilità del valore stimato. L'approccio di mercato presuppone pertanto la disponibilità di informazioni complete e verificabili riguardanti caratteristiche e prezzi di transazioni recenti, concluse all'interno del medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Si tratta, in termini metodologici, di un **procedimento sintetico-comparativo**.

La stima mediante *Market Comparison Approach (MCA)* rappresenta attualmente lo standard estimativo maggiormente diffuso nella valutazione dei beni immobiliari. La sua ampia affermazione, in particolare nei Paesi anglosassoni — e la sua progressiva integrazione anche nella prassi estimativa italiana — è riconducibile all'adozione di un procedimento strutturato e formalizzato che, almeno in apparenza, limita l'incidenza della soggettività del perito, facendo riferimento diretto ai **prezzi di mercato osservati**, piuttosto che a valori di mercato elaborati da enti o operatori istituzionali.

Mentre l'estimo tradizionale attribuisce un ruolo centrale alla sensibilità e all'esperienza del tecnico estimatore nell'elaborazione dei dati di mercato, il procedimento diretto basato sulla comparazione, affinché risulti metodologicamente corretto e accettabile, deve consentire la ricostruzione del percorso logico-metodologico attraverso il quale si perviene alla determinazione del valore del bene. Nel caso del MCA, tale processo si articola nelle seguenti fasi operative:

- analisi del mercato finalizzata all'individuazione di contratti di compravendita recenti relativi a immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima;
- rilevazione completa dei dati immobiliari (inquadramento territoriale, planimetrie, elaborati grafici, documentazione fotografica, ecc.);
- selezione delle caratteristiche immobiliari rilevanti (*elements of comparison*);
- predisposizione della tabella dei dati comparativi;
- analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione del risultato finale.

Il *Comparative Approach* costituisce uno strumento particolarmente efficace per la determinazione dei valori di mercato, basato sulla comparazione tra beni immobili simili e sull'applicazione di un modello monoparametrico monoequazionale di tipo non statistico. L'applicazione del MCA richiede l'esecuzione di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in funzione delle differenze esistenti tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali associati alle singole caratteristiche immobiliari.

Gli immobili presi a confronto sono solitamente ubicati nelle vicinanze della località in cui è presente l'immobile da stimare. Di questi immobili presi a comparazione i dati sono stati desunti dalle Agenzie Immobiliari: si tratta di fabbricati in vendita nelle immediate vicinanze del *subject (bene da valutare)* e con caratteristiche intrinseche e tipologiche del tutto simili, ma con caratteristiche estrinseche talvolta anche differenti specialmente riguardo la posizione, che potrebbe essere più o meno centrale rispetto alla località di ubicazione del *subject*. Il metodo consiste nella compilazione di una tabella di dati dove oltre al prezzo e alla dimensione degli alloggi si identificano dei coefficienti di correzione (Xi) e di confronto di determinate caratteristiche, quali:

- caratteristiche estrinseche dell'edificio (posizione, prezzo, superficie)
- caratteristiche tipologiche (immobili unifamiliari, appartamenti, case rurali)
- caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa (stato conservativo, livello di piano, dotazioni impiantistiche).

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire il prodotto tra il prezzo iniziale e il coefficiente x (coefficiente relativo alle caratteristiche del bene esaminate).

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato e di norma si può assumere, come prezzo unitario per la stima, la media aritmetica di tali valori.

Per la determinazione dei coefficienti X si confronti la Tabella di seguito riportata:

$$V_m = (\sum P_i / \sum X_i) X_r$$

Dove V_m è il valore di mercato da trovare, P_i sono i prezzi dei vari comparabile, X_i sono i coefficienti dei vari comparabile, X_r è il coefficiente dell'immobile da stimare:

$$V_m : X_r = P_1 : X_1$$

$$V_m : X_r = P_2 : X_2$$

.

.

$$V_m : X_r = P_i : X_i$$

Il metodo risulta applicabile qualora siano disponibili dati attendibili relativi a prezzi e caratteristiche di immobili analoghi, acquisiti sia tramite operatori e agenzie specializzate sia mediante l'analisi di compravendite effettivamente concluse, preferibilmente entro l'ultimo anno solare.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE FABBRICATO	COMPARABLES					SUBJECT	
	coeff	C1	C2	C3	C4		C5
IMMOBILI COMPARATI							
PREZZO /mq		P1	P2	P3	P4	P5	Pr
CARATTERISTICHE POSIZIONALI							
maggiore pregio	1,2						
semicentrale	1						
periferica	0,9						
area rurale	0,8						
TAGLIO SUPERFICIE COMM							
inferiore a 45 mq							
fra 45 e 70 mq							
fra 70 e 100 mq							
maggiore di 110 mq							
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE							
giardino comune	1,06						
parcheggi comuni	1,03						
posto auto dedicato	1,05						
terrazzo di pregio	1,1						
giardino privato							
VETUSTA'							
nuovo	1						
10 anni	0,9						
20 anni	0,85						
30 anni	0,8						
45 e oltre	0,7						
CARATTERISTICHE INTRINSECHE UNITA'							
STATO CONSERVAZIONE							
nuovo ristrutturato	1,5						
abitabile (condizioni normali)	1						
stato mediocre	0,8						
stato pessimo ristruttur pesante	0,6						
MANUTENZIONE ESTERNA							
nuovo	1,21						
normale	1						
manutenzione leggera	0,97						
ristrutturazione	0,9						
ristrutturazione pesante	0,8						
RISCALDAMENTO							
autonomo	1,1						
centralizzato	1						
centralizzato con contacalorie	1,05						
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE							
aria condizionata	1,05						
impianto allarme	1,05						
impianti a norma	1						
impianti da ristrutturare	0,9						
	X	x1	x2	x3	x4	x5	Xr

2) STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER PUNTI DI MERITO

Questa metodologia si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere il valore di ciascuna attraverso un parametro unitario. Si assumono in questo caso dei *coefficienti correttivi* (punti di merito o demerito) del prezzo di mercato, desunti da pubblicazioni specializzate, in funzione delle caratteristiche del bene.

Il coefficiente correttivo, noto anche come coefficiente di merito, è un fattore di adeguamento usato per affinare le valutazioni immobiliari. Basandosi su variabili specifiche dell'immobile e della sua ubicazione, questo coefficiente modifica il valore base calcolato, assicurando che rifletta più accuratamente il vero valore di mercato.

Il valore di mercato V_x si determinerà come prodotto del prezzo medio a nuovo (ossia per immobili in vendita di nuova costruzione) moltiplicato per i punti/coefficienti di merito:

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * n K_j$$

I coefficienti di merito sono punteggi assegnati alle molteplici caratteristiche sia del fabbricato in generale che dello specifico alloggio, come di seguito indicato nelle tabelle desunte da *“La stima degli immobili”, di Gaetano Castello, D. Flaccovio Editore, 2005*):

Moltiplicando tra loro i coefficienti relativi all'edificio, che tengono conto degli aspetti funzionali e delle caratteristiche funzionali, si ottiene il coeff. Ω ; allo stesso modo si moltiplicano fra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'alloggio, stato di conservazione, vetustà etc., ottenendo così il coeff. Δ .

I coefficienti così calcolati andranno moltiplicati per il prezzo medio di mercato di immobili di nuova costruzione, che si determinerà attraverso l'analisi delle quotazioni immobiliari di zona (OMI, dati dell'Osservatorio Immobiliare locale forniti da Fiaip e Fimaa ed del Borsino Immobiliare).

EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_1				Tabella 5/9
Elemento	Lavori	Leggero	Medio	Totale
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggiature	0,997	0,992	0,998
	Demoliz. intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacim. intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiature	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimoz. paviment.ne	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaine	0,997	0,995	0,993
	Rifac. paviment.ne	0,997	0,992	0,998
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimoz. Tegole/legno	0,999	0,997	0,995
	Rifac. orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,998
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idrraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocit.	0,999	0,991	0,984
	Antenna centraliz.	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti com.	Varie	0,998	0,989	0,980

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1				Tabella 5/10
Aspetto funzionale	Insuffic.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Dispersione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			Tabella 5/6
Impianto	Casi particolari	Presenza	Assenza
Elettrico		1,00	0,90
Idrraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	0,90
Riscaldamento aut.	Autonomo	1,02	0,90
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	0,95
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,09	1,00
Ascensore	edificio sotto 3 piani	1,01	0,99
Ascensore	ogni piano oltre il 3°	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato	con giochi bambini	1,10	1,00

EDIFICIO CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_1			Tabella 5/7
Elemento architettonico	Mediocre	Pregevole	Artistico
Facciata (nell'insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,02
Altro condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu.ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini delle uu.ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3		Tabella 5/8
Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione porprità condominiale	1,02	1,00
Riunione condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali e/o civili tra condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Calcolo del prezzo di mercato per immobili di nuova costruzione

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili nuovi o in ottime condizioni aventi consistenza e caratteristiche posizionali simili a quelli del bene oggetto di stima.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni degli immobili ha riguardato la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

I valori OMI sono stati successivamente confrontati e mediati con le quotazioni di vendita del "il Borsino immobiliare.it" che riporta quotazioni aggiornate a febbraio 2025, oltre che confrontati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare Fimaa che mostra anche i

valori delle nuove costruzioni. Le quotazioni di mercato così individuate per immobili nuovi o in ottime condizioni ubicati nelle stesse zone di interesse dei beni da valutare sono stati utilizzati per l'applicazione dei coefficienti di merito/demerito.

Il valore preso a riferimento sarà la media tra i prezzi per immobili desunti dalle seguenti fonti:

- il Borsino immobiliare
- l'Osservatorio Immobiliare Fiaip e Fimaa
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla media aritmetica tra i dati dei tre osservatori presi in considerazione si ottiene il valore di mercato unitario (prezzo riferito al metro quadrato) a cui si applicheranno i coefficienti di merito/demerito al fine di trovare un prezzo allineato con lo stato conservativo e le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima per ricondurlo ad un valore più realistico che tenga conto delle reali condizioni di conservazione.

Si definiscono pertanto le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile: i coefficienti di valore inferiore, o superiore, sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede così a calcolare il coefficiente globale (CG), rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile secondo le tabelle riportate (cfr tabelle alle pagine precedenti estrapolate da *"La stima degli immobili, Manuale pratico"*, di Gaetano Castello, D. Flaccovio Editore, 2005).

LOTTO 1

COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' RONCALCECI

Il Bene immobiliare oggetto di stima è ubicato in Provincia di Ravenna, nel Comune di Ravenna, in località Roncalceci in Via Sauro Babini al civico 196 e 198. Parte della documentazione pervenuta indica erroneamente l'unità abitativa al civico 194, mentre da sopralluogo nonché da visura catastale si conferma che il civico corretto riferito all'unità abitativa oggetto di stima è il n. 196 per l'abitazione e n. 198 per l'autorimessa.

Il civico 194 è riferito all'Agenzia Bancaria Unicredit con ingresso nello stesso stabile adiacente a quello dell'alloggio da stimare.

Il giorno 27/10/2025 sono iniziate le operazioni di sopralluogo presso l'immobile da stimare durante il quale si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto della Procedura sulla base delle planimetrie catastali e delle piante del fabbricato provenienti dalla documentazione messa a mia disposizione dalla proprietà, al fine di verificarne la rispondenza con lo stato dei luoghi.



L'immobile interessato dalla presente stima si identifica come un edificio indipendente a due livelli fuori terra, con pianta di forma rettangolare, dotato di area cortilizia di circa 255 mq e locali di servizio posti sul retro; una porzione del fabbricato (il civico 194) è esclusa dalla valutazione estimativa in quanto non di proprietà del

Il bene si trova in località Roncalceci nel Comune di Ravenna posta a circa 15 Km dal capoluogo lungo la Strada Provinciale SP5. Il contesto urbano si sviluppa quasi esclusivamente lungo il tracciato della strada Provinciale SP5 che attraversa l'abitato ed è composto principalmente da edifici mono e bifamiliari posti in fregio alla strada. Il tessuto edilizio della località di Roncalceci è più fitto nell'area centrale, ove è ubicato l'immobile oggetto della perizia, per poi diradarsi man mano che ci si allontana verso la campagna.

Il contesto in cui sorge il fabbricato è centrale rispetto alla cittadina di Roncalceci; infatti nelle immediate vicinanze vi si trovano i luoghi di maggiore interesse quali la scuola primaria, un ufficio decentrato del comunale, la biblioteca, un centro sportivo e piccole attività commerciali.



1. CONFINI DEL BENE IMMOBILIARE

Il fabbricato sorge su un lotto di forma pressoché regolare che dalla strada si sviluppa verso la campagna. L'accesso principale all'abitazione si trova sulla facciata prospettante la Strada Provinciale, Via Sauro Babini, che dalla Strada Statale SS67 Tosco-Romagnola si dirama e conduce al Comune di Russi.

Sulla sinistra del fabbricato si trova un'agenzia bancaria, posta su due livelli, e sul lato ovest si trova un cancello di accesso carrabile che conduce direttamente al giardino e ai locali di servizio annessi posti sul retro.

Il bene confina a nord con la strada provinciale, a sud con il mappale 21, a ovest sempre con il mappale 21 e a est con il subalterno 4 (stesso mappale, [REDACTED] e il mappale 154.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile come già enunciato è ubicato in posizione frontale alla strada provinciale che attraversa la località di Roncalceci ed insiste su un lotto di terreno che si sviluppa perpendicolarmente dalla strada verso l'area rurale retrostante. Si tratta di un edificio singolo con destinazione mista e suddiviso in due proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] sul lato sinistro e un'abitazione con garage sulla rimanente porzione.

I dati indicati nella documentazione identificano esattamente il bene oggetto di perizia, ad eccezione del numero civico che su alcuni documenti è riportato erroneamente come 194 in luogo di 196.

Sussiste pertanto rispondenza formale dei dati acquisiti.

La porzione di immobile interessata dalla perizia estimativa comprende n. 2 unità immobiliari così identificate all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ravenna:

- A) abitazione di tipo residenziale individuata catastalmente all'NCEU del Comune di Ravenna al Fg. 221 Part.IIa n. 91, **sub 5**, categoria A/3, Classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 147 mq.

- B) autorimessa, individuata catastalmente all'NCEU del Comune di Ravenna al Fg. 221 Part.IIa n. 91, **sub 6**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq.

I subalterni 5 e 6 sono di proprietà esclusiva di [REDACTED] - fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso [REDACTED]

Stando a quanto riportato dalle planimetrie catastali sia il subalterno 4 che il subalterno 5 risultano correlati al mappale 91 del catasto terreni; ciò significa che la proprietà dello spazio esterno (cortile di circa 255 mq) è in comune tra il sub. 4 [REDACTED] e il sub. 5 [REDACTED]

Le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio presentano la dicitura "cortile di proprietà" per tutti i subalterni dell'attuale mappale 91. In seguito al condono edilizio presentato il 08/03/1986 da [REDACTED] è stato eseguito un classamento (n. 1054/1986) e presentato un nuovo disegno della planimetria catastale che da allora è rimasto invariato.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati all'interno dell'immobile e sulla base della planimetrie catastali e grafiche, i subalterni 4 e 5 hanno entrambi accesso diretto allo spazio esterno, di cui condividono la proprietà, mentre gli annessi e le cantine posti nel cortile sono di proprietà esclusiva del subalterno 5 nonostante siano accessibili dallo spazio cortilizio comune che risulta pertanto un bene comune a tutti i subalterni; le cantine sono invece una pertinenza del solo subalterno 5

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con affacci bidirezionali su Via Sauro Babini e sull'area verde posta sul retro del fabbricato. Oltre all'abitazione il fabbricato ospita i locali di (civico 194) di altra proprietà con cui condivide lo spazio verde comune.

L'unità dispone di locali di servizio posti nel cortile, composti da cantine ed annessi di piccole dimensioni ed accessibili unicamente dal giardino, che a sua volta ha un ingresso carrabile posto sul lato sinistro della facciata. Si ribadisce che la proprietà di tali locali è in esclusiva all'unità di abitazione (subalterno 5), mentre lo spazio verde appartiene ai subalterni 5, e 4 in modo indiviso.

Pertanto si deduce che gli annessi posti nello spazio cortilizio retrostante sono di proprietà del mentre il cortile è condiviso tra il civico 194 e il civico 196 (abitazione).

Struttura dell'immobile

Dalle caratteristiche costruttive in evidenza si presume che il fabbricato sia stato costruito o ampliato anteriormente il 1960; è realizzato in muratura portante, con copertura a falde e manto in elementi di laterizio; il solaio di copertura è in legno mentre quello del primo impalcato è di tipo misto in ferro e tavole di laterizio; le tramezze interne sono in mattone forato non portante.

Finiture

Le facciate esterne sono finite ad intonaco, i serramenti così come le persiane esterne sono in legno con inferriate al piano terra. I pavimenti sono in ceramica.

Relativamente alle lattronerie, i canali di gronda e i pluviali sono in rame sul fronte principale e in lamiera sul retro.

L'ingresso principale avviene da un portoncino posto al centro della facciata, al piano terra si trovano, oltre alla scala che conduce al primo piano, un soggiorno, una cucina, una camera e un servizio igienico, mentre il piano primo è composto da tre camere prive di disimpegno, quindi con disposizione in successione tra loro.

Il contesto è in condizioni di conservazione piuttosto scadenti: all'esterno vi sono evidenti segni di distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco e si notano crepe anche strutturali sul lato destro in prossimità del garage. Le persiane in legno e le inferriate al piano terra si trovano in cattivo stato conservativo. Per quanto riguarda gli ambienti interni questi versano in condizioni di abbandono e tutte le finiture risultano degradate; vi sono inoltre significativi segni di umidità di risalita, distacchi di intonaco e crepe soprattutto al secondo livello. Gli impianti sono a vista e fuori traccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e con radiatori dislocati nei vari ambienti. L'impianto elettrico presente non è a norma.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale ed il sistema di smaltimento dei liquami risulta confluire nella rete di fognatura pubblica.

Si evidenziano situazioni pregiudizievoli alla sicurezza dell'edificio tra cui segni di lesioni e crepe sulle murature, infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura e crolli negli spazi di servizio annessi.

L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ristrutturazione al fine di garantirne l'abitabilità e di adeguare gli ambienti alle norme vigenti in materia di igiene e certificazione degli impianti tecnologici.

L'edificio allo stato attuale non può essere abitato nelle condizioni in cui si presenta, poiché versa in scadenti condizioni conservative e risulta in alcuni locali strutturalmente inadeguato.

4. PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILIARI E PROVENIENZA

Dalle visure catastali eseguite il 09/12/2024 la titolarità delle unità immobiliari censite al Foglio 221 al mappale 91, subalterni 5 e 6 risultano per intero del [REDACTED] fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso, con Codice Fiscale [REDACTED] e sede [REDACTED]. Il giardino di superficie pari a circa 255 mq è condiviso tra il sub 4, [REDACTED] ubicata al civico 194, insieme ai subalterni 5 e 6 riferiti all'abitazione e al garage, oggetto entrambi dell'attuale valutazione.

Provenienza del bene atto di compravendita del Dott. Notaio [REDACTED] del 24/10/1963 a favore di [REDACTED] seguono altri atti di fusione e passaggi di proprietà:

- atto di fusione per incorporazione di [REDACTED] con variazione della denominazione in [REDACTED] n. reg. 16543 del 22/12/1995, Bologna;
- atto di fusione [REDACTED] il 19/06/2002 rep. 70601/17110, Genova.

- atto di conferimento di ramo d'azienda da [REDACTED] [REDACTED] il 27/03/2003 rep. 279298, Milano
Verbale di Assemblea per cambio di denominazione da [REDACTED] [REDACTED] - n. rep. 313022, racc. 67565 del 21/12/2004, notaio [REDACTED]

- atto di conferimento di ramo d'azienda a [REDACTED] del 14/01/2005 n.973/607 e 974/608.
- verbale di assemblea per cambio di denominazione sociale da [REDACTED] [REDACTED] rep. 44562/6859 del 03/05/2005, notaio [REDACTED]

- atto rep. 2385 del 28/11/2006 del Notaio [REDACTED] di Rho di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso, con il quale vengono conferiti al fondo denominato [REDACTED] la titolarità di diversi beni immobiliari tra cui questo di Roncalceci (fg 221, mappale 91 sub 5 e 6) proveniente da [REDACTED]

- cancellazione ipoteche a capo di [REDACTED] con atto del 28/11/2006 notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rho rep. 2374/1153.

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile di cui sopra risulta libero da persone e cose. All'interno della documentazione è pervenuta copia di un contratto di affitto con il Sig. [REDACTED] cessato il 30/11/2006.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ NORMATIVA

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1967 come desumibile dalla tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati.

Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla prima richiesta di costruzione, mentre sono disponibili presso gli archivi del Comune di Ravenna le seguenti pratiche edilizie:

- condono edilizio presentato il 08/03/1986, da [REDACTED] e relativa Concessione a Sanatoria n. 2383 del 13/03/1989 con P.G. 13176, per lavori che hanno comportato il passaggio ad uso direzionale di vani precedentemente destinati ad uso abitativo (creazione [REDACTED])
- agibilità rilasciata il 13/09/1989 per le opere di cui alla concessione in sanatoria n. 2383 del 13/03/1989.
- domanda di Concessione edilizia a sanatoria P.G. n. 34167/95 presentata il 27/02/1995 da [REDACTED] richiesta per le opere già realizzate in difformità e precisamente: "ampliamento per la costruzione di servizio, bagno e modifiche in una casa in via Babini n. 194 a Roncalceci". Concessione rilasciata il 16/06/1997 con n. 12827; a seguito dell'ottenimento della concessione in sanatoria, per effetto dell'art. 35 della legge n. 47 del 1985, il certificato di agibilità si intende rilasciato.

L'immobile in oggetto è conforme al progetto di sanatoria autorizzato, non sono stati realizzati altri interventi.

Dal punto di vista catastale, l'edificio è conforme alle planimetrie catastali censite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna al Foglio 221, mappale 91, subb. 5 e 6.

7. STIMA DEL BENE CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i parametri dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI di seguito riportati:

COEFFICIENTI DA APPLICARE PER LE PERTINENZE DA MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONE OMI	
Cantine, Soffitte e Locali accessori non comunicanti	0,20
Pertinenze a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti	0,20
Garage (idoneo al parcheggio)	0,50

Appartamento sub 5	(100%)	147,00 mq
Cantine e servizi	(20%)	42,00 mq
Garage sub 4	(50%)	15,00 mq

Giardino (50%) (3%) 125 mq

$Sc = Sp + \sum K * Sa = 147 + 8.4 + 7.50 + 3.75 = 166.65$ mq approssimabile a **167 mq** di superficie commerciale

8. VALUTAZIONE DEL BENE

1) PROCESSO METODOLOGICO COMPARATIVE APPROACH (MCA)

Per determinare del prezzo medio di mercato si sono presi altri cinque immobili in vendita al fine di eseguire il confronto con il metodo comparativo; si tratta perlopiù di immobili isolati, unifamiliari con ampio giardino; si è preferito in questo caso non assumere come elementi comparativi gli edifici indipendenti piuttosto che gli appartamenti.

Tabella riepilogativa degli immobili presi a comparazione:

C1	Via S. Babini rustico 1960	300 mq	97.000 €	Garage + locali servizio	Terra-tetto area rurale	Da ristrutturare	Posizione isolata
C2	filetto rustico 1950	420 mq	269.000	Garage + locali servizio	Terra tetto area rurale	Da ristrutturare	Posizione isolata
C3	Ghibullo casa colonica 1940	300 mq	100.000	Stalla+ locali di servizio	Terra tetto rustico	Da ristrutturare	Posizione isolata con terreno
C4	Ragone rustico 1950	170 mq	225.000	Garage + servizi	Rustico terra tetto	da ristrutturare	Posizione isolata
C5	Roncalceci rustico 1955	250 mq	190.000	Garage e servizi	Rustico in area rurale	Da ristrutturare	Posizione isolata

Sintesi valutativa e verifica dei risultati:

la compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire il prodotto tra il prezzo iniziale e il coefficiente x (coefficiente relativo alle caratteristiche del bene esaminate).

Per la determinazione del coefficienti X_r relativo all'immobile in oggetto si confronti la Tabella riportata a pag. 8:

$V_m = (\sum P_i / \sum X_i) X_r$, da questa formula si ricavano i prezzi marginali di ogni immobile preso a confronto:

$$V_m = (P_1 * X_r) / X_1 \quad V_{m1} = 363.30 \text{ €/mq}$$

$$V_m = (P_2 * X_r) / X_2 \quad V_{m2} = 470.20 \text{ €/mq}$$

$$V_m = (P_3 * X_r) / X_3 \quad V_{m3} = 386.71 \text{ €/mq}$$

$$V_m = (P_4 * X_r) / X_4 \quad V_{m4} = 882.00 \text{ €/mq}$$

$$V_m = (P_5 * X_r) / X_5 \quad V_{m5} = 488.57 \text{ €/mq}$$

Eseguendo la aritmetica di tutti prezzi corretti marginali dei beni presi a confronto risulta che il valore di mercato più probabile per l'immobile oggetto della presente stima si aggira intorno a 518.16 €/mq.

$V_m = 518 \text{ €/mq}$ da cui si determina un prezzo di vendita pari a € 86.506,00, che si approssima a **€ 86.000,00**.

2) STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER PUNTI DI MERITO

Il valore di mercato V_x si determinerà come prodotto del prezzo medio a nuovo (ossia per immobili in vendita di nuova costruzione) moltiplicato per i punti/coefficienti di merito riportati nelle tabelle a pag. 10 e 11:

Determinazione dei Coefficienti di merito

Dal prodotto dei singoli coefficienti risultano:

$$\Omega \text{ edificio} = 0.57$$

$$\Delta \text{ alloggio} = 0.60$$

Per il calcolo del prezzo di mercato per immobili di nuova costruzione ubicati nei pressi delle frazioni di Roncalceci, Longana, Gambellara, Ragone si utilizzeranno i seguenti dati desunti dalla Banca dati dei Valori Immobiliari (OMI) e dalla tabella dei prezzi nella provincia di Ravenna pubblicata da Fimaa.

Il valore di mercato preso a riferimento è valutato come la media tra i prezzi per immobili desunti dalle seguenti fonti:

- il Borsino immobiliare
- l'Osservatorio Immobiliare Fiaip e Fimaa
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: RAVENNA

Comune: RAVENNA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE%20E%20FRAZIONI%20MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	4,7	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	3,4	5,1	L
Box	Normale	550	800	L	2,4	3,4	L
Posti auto coperti	Normale	440	640	L	1,9	2,7	L
Posti auto scoperti	Normale	330	480	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,7	6,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

TABELLE PREZZI PROVINCIA DI RAVENNA

PROV. DI RAVENNA	Prezzi 2025 in euro al mq					
	Residenziale nuovo o ristrutturato		Residenziale usato (~ 25 anni)		Negozi	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
Alfonsine	1.600	2.500	900	1.400	600	1.200
Bagnacavallo	1.700	2.600	1.100	1.700	600	1.400
Bagnara di Romagna	1.300	2.300	700	1.100	600	1.300
Brisighella	1.700	2.500	1.100	1.600	600	1.500
Casola Valsenio	1.300	2.300	600	1.100	/	/
Castel Bolognese	1.700	2.700	1.100	1.700	500	1.600
Cervia	3.000	5.000	2.200	3.900	1.400	4.200
Conselice	1.400	2.300	700	1.100	500	1.100
Cotignola	1.500	2.300	900	1.300	500	1.300
Faenza	1.900	3.300	1.100	1.900	700	2.300
Fusignano	1.500	2.300	900	1.300	400	1.000
Lugo	2.100	2.800	1.200	1.900	800	1.800
Massalombarda	1.300	2.200	700	1.200	500	1.000
Riolo Terme	1.300	2.300	700	1.100	500	1.200
Russi	1.800	2.500	1.200	1.600	700	1.200
S. Agata Sul Santerno	1.400	2.300	800	1.400	500	1.100
Solarolo	1.400	2.300	800	1.400	600	1.100

Dalla media aritmetica tra i dati dei tre osservatori presi in considerazione si può stabilire che il valore di un fabbricato in condizioni ottimali o di nuova costruzione in vendita nella zona rurale di Roncalceci, Gambellara, Longana si aggira intorno a **1.400 €/mq**. Tale valore sarà preso come riferimento per l'applicazione dei coefficienti di merito/demerito al fine di trovare un prezzo allineato con lo stato conservativo e le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applicano di conseguenza i coefficienti di merito/demerito al prezzo appena desunto per ricondurlo ad un valore più realistico che tenga conto delle reali condizioni di conservazione.

Si definiscono pertanto le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile: i coefficienti di valore inferiore, o superiore, sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede così a calcolare il coefficiente globale (CG), rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile secondo le tabelle sopra citate (cfr tabelle alle pagine precedenti estrapolate da *"La stima degli immobili, Manuale pratico"*, di Gaetano Castello, D. Flaccovio Editore, 2005).

L'immobile si stima moltiplicando il valore di riferimento per il coefficiente globale (CG):

VAL RIF x CG, da cui

$$\text{€/mq } 1.400 * 0.57 * 0.60 = 478.80 \text{ €/mq che si approssima a } 478,00 \text{ €/mq}$$

478 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di 167,00 mq danno un valore di 79.826,00 approssimato a **€ 79.800,00**.

Eseguendo la media aritmetica fra i due prezzi calcolati con le due metodologie sopra indicate si otterrà come risultato il seguente valore medio:

$Vm1 = 518 \text{ €/mq} ; Vm2 = 478 \text{ €/mq} / 2 = \text{VALORE MEDIO: } 498 \text{ €/mq}$
--

Da cui si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile identificato al **LOTTO 01** è pari a **498 €/mq** (valore unitario) che moltiplicato per la superficie commerciale di **167,00 mq** risulta essere di € 83.166,00 approssimabile a **€ 83.000,00**.

In definitiva, ai fini della perizia, si assume così il valore medio tra i due determinati e desunti dai metodi di calcolo sopra enunciati.

Si procede in seguito alla decurtazione forfettaria predeterminata del 15% sui valori di mercato sopra esposti dovuta principalmente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così il seguente valore unitario e complessivo del bene immobiliare di cui alla procedura esecutiva in esame:

	Sub	Sup. mq	Media Valori €/mq	Valore Complessivo €	Valore finale adeguato (- 15%)
LOTTO 1	Fg 221, mapp. 91, sub 5,6	167,00	498	83.000,00	70.550,00

Si conclude pertanto che il valore venale assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (comprensiva di garage), ubicata in località Roncalceci, Comune di Ravenna in Via Sauro Babini, civici 196 e 198 (Fg. 221, particella 91, subalterni 5 e 6) nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come individuato e descritto nel corpo della perizia, è il seguente:

LOTTO 1 € 70.550,00 (euro settantamilacinquecentocinquanta/00)

10. OSSERVAZIONI FINALI COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare della provincia di Ravenna per l'anno 2025, presentato da enti come FIAIP e FIMAA, indica una fase di ripresa e crescita per il mercato immobiliare. Le previsioni per il 2025 mostrano un aumento delle compravendite (tra il +5,5%), con prezzi di vendita superiori del 22% rispetto al 2011, e un mercato residenziale sostenuto sia da acquirenti di seconde case che da investitori.

Riguardo alle Compravendite si prevede un aumento, con un trend positivo confermato nel primo semestre 2025 sia a Ravenna città che nei comuni limitrofi.

Si può ritenere che la commerciabilità del bene oggetto di stima ubicato nella località di Roncalceci sia piuttosto buona considerato il fatto che l'immobile si trova in zona centrale della località e mantenendo inoltre le caratteristiche di una casa isolata e indipendente, senza immobili adiacenti e con ampio giardino e servizi annessi; le maggiori criticità evidenziate sono lo stato di conservazione, i maggiori oneri e spese per la ristrutturazione edilizia, e la proprietà indivisa del giardino che potrebbero frenare l'interesse all'acquisto.

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse

essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, la scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver eseguito l'incarico che le era stato conferito, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Ravenna, addì 15/12/2025,

Il Tecnico

Arch. Stefania Baruzzi

ALLEGATI LOTTO 01

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISURE CATASTALI

PLANIMETRIE CATASTALI

ESTRATTO DELLA PRATICA DI CONDONO