

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE aggiornata al 19/01/2026

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 253/2015
(alla quale sono riunite le procedure R.G.E. N. 33/2018, R.G.E. N. 276/2018, R.G.E. N. 277/2018)

Giudice dell'Esecuzione:
DOTT. PAOLO GILOTTA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Gilotta Paolo, con decreto in data 13/10/2025, ha nominato la scrivente:

- Arch. Irene Silvani, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 659, studio in via di Roma n. 89 a Ravenna, ed iscritta all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, ha nominato Esperto Stimatore nella causa civile di cui sopra con il compito di verificare l'attualità delle stime in origine operate dall'Ing. Michele Marini, alla luce dello stato dei luoghi o di ulteriori eventuali fatti o atti sopravvenuti idonei ad incidere sul prezzo base d'asta.

Successivamente il giorno 20/10/2025, la scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico di esperto stimatore, prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

In data 10/12/2025 la scrivente depositava perizia di stima immobiliare.

In data 17/12/2025 pervenivano osservazioni dall'Avv. Flava Bagnara per il creditore procedente, osservando che

“- il C.T.U., da ultimo nominato, Arch. Irene Silvani, ha ricevuto incarico dal G.E. di verificare l'attualità delle stime in origine operate dall'Ing. Michele Marini;

- al tempo della relazione dell'Ing. Michele Marini, però, il compendio pignorato era solo relativo ai 2/6, in capo agli originari eseguiti, XXXXo e XXXX;

- successivamente, già instaurato il giudizio di divisione endoprocessuale, per la vendita dell'intero (R.G. 3837/2017), veniva dichiarata dal G.I. la cessazione della materia del con-

tendere, dato che, nelle more, la BCC - Banca di Credito Cooperativo Provincia di Ravenna Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, aveva provveduto a pignorare l'intero; - deve quindi stimarsi l'intero compendio, dandosi atto della sua soggezione a pignoramento per intero”

In data 19/01/2026 l' Esperto Estimatore, Arch. Silvani Irene, procedeva a correggere la relazione peritale.

Il Giudice dell'Esecuzione confermava l'udienza fissata del 21/01/2026 per la determinazione delle modalità della vendita, concedendo il termine al 10/12/2025 il deposito per la relazione peritale, e concedendo il termine del 21/01/2026 per il deposito della correzione alla relazione peritale.

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto visionato la perizia svolta dall' Ing. Marini Michele e gli allegati, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 23/10/2025 il sopralluogo per visionare l'immobile e relative pertinenze in presenza dell' esecutato Sig. XXXX redige la presente relazione descrittiva-estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

DATI DI PIGNORAMENTO

1) Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 03/08/2015 Art. 8188
è stata pignorata la complessiva quota di 2/6 della proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di:

- XXXX

Proprietà di 2/6;

in capo a:

- XXXX,

per la quota di 1/6 della proprietà

- XXXX,

per la quota di 1/6 della proprietà

delle unità immobiliari costituite da:

- **abitazione di tipo popolare** al piano terra e primo sita in Brisighella (RA), via Pascoli n° 12, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella **938**, sub. **3** (categoria **A/4**, classe 2, vani 8,5, R.C. Euro 504,84);

- **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella **938**, sub. **2** (categoria **D/10**, R.C. Euro 710,00);

- **Corte**, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella **938**, sub. **4**, **BCNC**;

- **ENTE URBANO**, distinti al Catasto Terreni del Comune di Brisighella al foglio 59 con la particella **938**, consistenza 19 are 60 centiare;

e **fondo rustico sito in Brisighella**, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 59 come segue:

- particella **43**, consistenza ha 0.79.50,
- particella **44**, consistenza ha 0.29.60;
- particella **45**, consistenza ha 0.05.32;
- particella **46**, consistenza ha 0.03.62;
- particella **65**, consistenza ha 0.66.00;
- particella **66**, consistenza ha 0.14.60;
- particella **67**, consistenza ha 0.03.32;
- particella **69**, consistenza ha 0.95.68;
- particella **70**, consistenza ha 0.14.20;

- particella **116**, consistenza ha 0.01.10;
- particella **117**, consistenza, ha 0.08.00;
- particella **118**, consistenza, ha 0.11.64;
- particella **389**, consistenza, ha 0.06.50;
- particella **644**, consistenza, ha 0.20.18;
- particella **950**, consistenza, ha 5.90.58.

2) Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 06/02/2018 Art. 1256

è stata pignorata la complessiva quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di:

- XXXX per il diritto di Proprietà per la Quota di 1/1;

in capo a:

- XXXX,

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

- XXXX,

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

- XXXX, Per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

- XXXX,

Per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

delle unità immobiliari costituite da:

- **abitazione di tipo popolare** al piano terra e primo sita in Brisighella (RA), via Pascoli n° 12, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella **938**, sub. **3** (categoria **A/4**, classe 2, vani 8,5, R.C. Euro 504,84);

- **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con la particella **938**, sub. **2** (categoria **D/10**, R.C. Euro 710,00).

3) Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 23/11/2018 Art. 13157 è stata pignorata la complessiva quota di 3/4 della proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di:

- XXXX. per il diritto di Proprietà per la Quota di 3/4;

in capo a:

- XXXX,

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

- XXXX,

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

- XXXX, Per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

delle unità immobiliari costituite da:

fondo rustico sito in Brisighella, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 59 come segue:

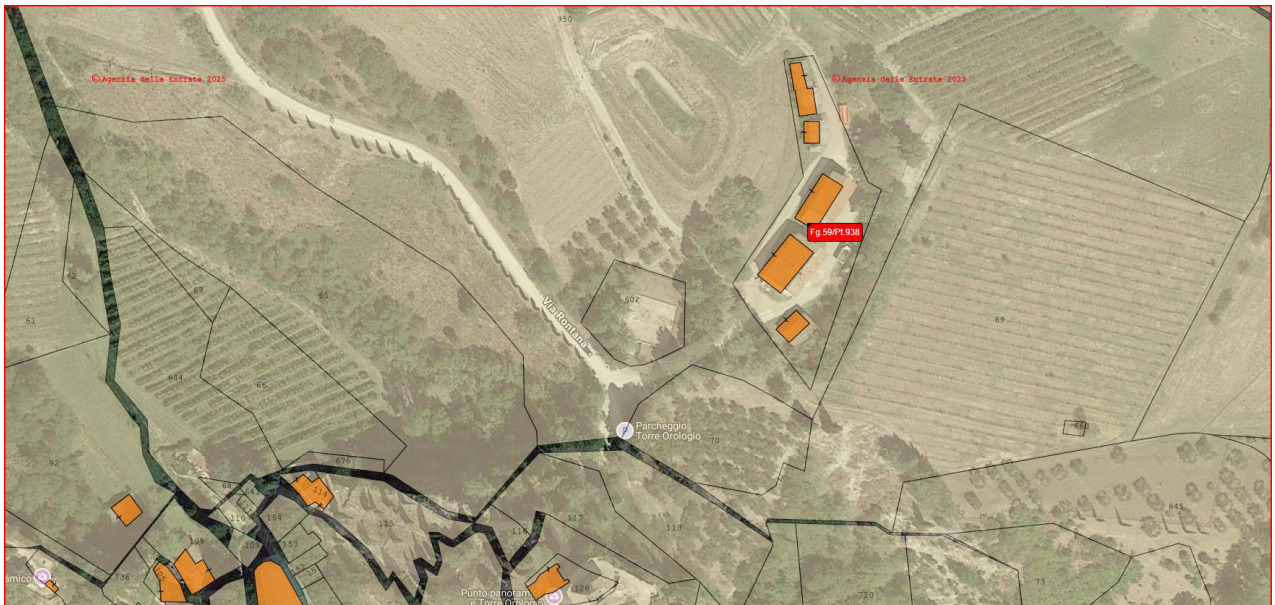
- particella **43**, consistenza ha 0.79.50,
- particella **44**, consistenza ha 0.29.60;
- particella **45**, consistenza ha 0.05.32;
- particella **46**, consistenza ha 0.03.62;
- particella **65**, consistenza ha 0.66.00;
- particella **66**, consistenza ha 0.14.60;
- particella **67**, consistenza ha 0.03.32;
- particella **69**, consistenza ha 0.95.68;
- particella **70**, consistenza ha 0.14.20;
- particella **116**, consistenza ha 0.01.10;
- particella **117**, consistenza, ha 0.08.00;
- particella **118**, consistenza, ha 0.11.64;
- particella **389**, consistenza, ha 0.06.50;
- particella **644**, consistenza, ha 0.20.18;
- particella **950**, consistenza, ha 5.90.58.
- **ENTE URBANO** distinto al Catasto Terreni del Comune di Brisighella al foglio 59 con la particella **938**, consistenza 19 are 60 centiare.

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

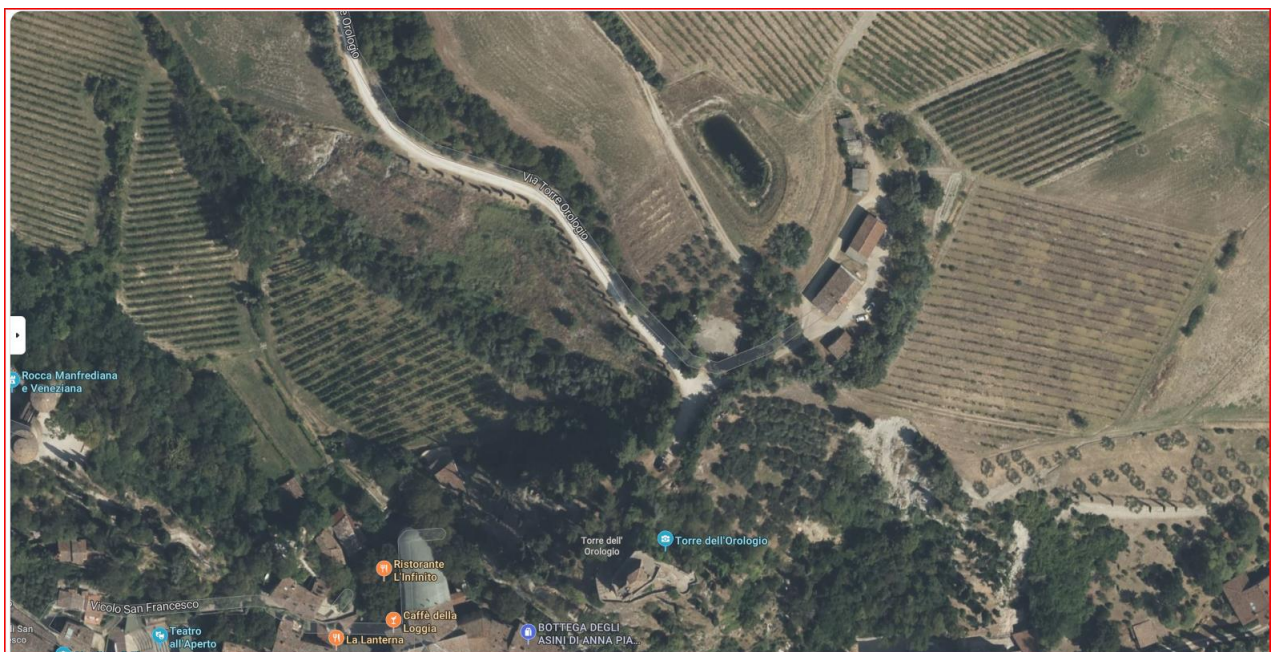
I beni immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in località Monticino, nel Comune di Brisighella in Viale Pascoli n. 12, vicino alla Torre dell' Orologio.

Trattasi di un fabbricato a civile abitazione con annessi servizi agricoli in corpo staccato e terreni agricoli.

Attraverso la geo localizzazione è possibile constatare che il compendio immobiliare da valutare è in prossimità del Parcheggio della Torre dell' Orologio del Comune di Brisighella, come visibile da (Fig. 1) e (Fig. 2)



(Fig. 1)_Stralcio di Mappa For Maps



(Fig. 2)_ Mappa satellitare

L'unità a civile abitazione si sviluppa su due livelli ed è così composta:

al piano terra da cucina, soggiorno, collegamento con scala interna al primo piano e collegamento a servizi agricoli distinti al sub 2;

al piano primo: disimpegno, cinque camere da letto, bagno, camera a sgombero.

Annesso al fabbricato a civile abitazione, solo al piano terra, vi sono tre vani a servizi agricoli, di cui uno collegato al vano cucina dell'abitazione civile.

Vi sono 2 fabbricati in corpo staccato destinati a servizi agricoli disposti su due livelli individuati nella planimetria catastale relativa al cespite censito al Fg 59, Mapp 938, sub 2,

cat. D/10, “SVILUPPO A”; oltre a 2 fabbricati in corpo staccato a Nord Est, destinati a deposito attrezzi identificato nella planimetria catastale sub 2 con “SVILUPPO B”, disposti entrambi sul solo piano terra.

L’immobile ad **abitazione civile** per complessivi **mq 202,99** di superficie commerciale, mentre i **servizi agricoli** per complessivi **mq 435,30 mq**, ed una **corte** esclusi i fabbricati di **1557,40 mq** di superficie commerciale.

Il totale dei terreni situati nel Comune di Brisighella, al **foglio 59**, ammonta a una superficie complessiva di **9 ettari, 49 are e 84 centiare**, pari a **94984 mq**.

I redditi totali sono così suddivisi:

- **Reddito dominicale: Euro 588,33.**
- **Reddito agrario: Euro 525,92.**

Gli immobili censiti nel Catasto dei Terreni sono in totale **15 unità immobiliari**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente esecuzione sono così definiti al **Catasto dei Fabbricati**, risultano due immobili situati nel Comune di Brisighella, in Viale Giovanni Pascoli n. 12, Piano T-1.

1. Il primo immobile è identificato al **foglio 59, numero 938, subalterno 2**, con **categoria D/10** e rendita catastale pari a Euro 710,00. È stato oggetto di una variazione toponomastica registrata il 12/02/2024 (Pratica n. RA0013450).
2. Il secondo immobile è identificato al **foglio 59, numero 938, subalterno 3**, con **categoria A/4**, classe 2, consistenza di 8,5 vani e superficie catastale di 193 m². La rendita catastale è pari a Euro 504,84. Anche questo immobile ha subito una variazione toponomastica registrata il 12/02/2024 (Pratica n. RA0013448).
3. **Bene Comune non censibile destinato a corte**, identificato al **foglio 59, numero 938, subalterno 4**, Ente Urbano di 1960 mq

Nel **Catasto dei Terreni**, risultano diversi terreni situati nel Comune di Brisighella, identificati al **foglio 59** con le seguenti caratteristiche:

1. **Particella 43: PORZIONE A**, Qualità **Vigneto**, classe **04 U**, superficie di **7440 mq**. Reddito dominicale **Euro 59,56** e agrario **Euro 69,16**.

PORZIONE B, Qualità **Incolt Prod**, classe **U**, superficie di **510 mq**. Reddito dominicale **Euro 59,56** e agrario **Euro 69,16**.

La variazione è stata registrata il 12/07/2002 (Pratica n. 38931.1 /2002).

2. **Particella 44: PORZIONE AA**, Qualità **Semin Arbor**, classe **02**, superficie di **160**

mq. Reddito dominicale Euro 1,12 e agrario Euro 1,03.

PORZIONE AB, Qualità **Uliveto**, classe **U**, superficie di **2800 mq**. Reddito dominicale **Euro 13,01** e agrario **Euro 15,18**.

La variazione è stata registrata il 12/12/2007 (Pratica n. 16441.1 /2007).

3. Particella 45: PORZIONE AA Qualità **Semin Arbor**, classe **02**, superficie di **32 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,22** e agrario **Euro 0,21**.

PORZIONE AB Qualità **Uliveto**, classe **U**, superficie di **500 mq**. Reddito dominicale **Euro 2,32** e agrario **Euro 2,71**.

La variazione è stata registrata il 12/12/2007 (Pratica n. 16442.1 /2007).

4. Particella 46: Qualità **Pascolo Arb**, classe unica, superficie di **362 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,75** e agrario **Euro 0,37**.

La variazione è stata registrata il 04/12/2018 (Pratica n. 1533.1 /2018).

(CESPITE DIFFERENTE RISPETTO RELAZIONE ING. MARINI DEL 02/10/2017)

5. Particella 65: PORZIONE A, Qualità **Bosco Ceduo**, classe **03**, superficie di **5600 mq** Reddito dominicale **Euro 2,31** e agrario **Euro 1,45**.

PORZIONE B, Qualità **Vigneto**, classe **01**, superficie di **1000 mq**. Reddito dominicale **Euro 14,46** e agrario **Euro 10,33**.

La variazione è stata registrata il 25/05/2004 (Pratica n. 6253.1 /2004).

6. Particella 66: PORZIONE A, Qualità **Vigneto**, classe **01**, superficie di **668 mq**. Reddito dominicale **Euro 9,66** e agrario **Euro 6,90**.

PORZIONE B, Qualità **Incolt Prod**, classe **U**, superficie di **792 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,92** e agrario **Euro 0,16**.

La variazione è stata registrata il 25/07/2002 (Pratica n. 40798.1/2002).

7. Particella 67: Qualità **Vigneto**, classe **04**, superficie di **332 mq**. Reddito dominicale **Euro 2,66** e agrario **Euro 3,09**.

La variazione è stata registrata il 28/03/2002 (Pratica n. 18060.1 /2002).

8. Particella 69: Qualità **Vigneto**, classe **04**, superficie di **9568 mq**. Reddito dominicale **Euro 76,59** e agrario **Euro 88,95**.

La variazione è stata registrata il 12/07/2002 (Pratica n. 38931.1 /2002).

9. Particella 70: PORZIONE AA, Qualità **Semin Arbor**, classe **02**, superficie di **320 mq**. Reddito dominicale **Euro 2,23** e agrario **Euro 2,07**.

PORZIONE AB, Qualità **Uliveto**, classe **U**, superficie di **1100 mq**. Reddito dominicale **Euro 5,11** e agrario **Euro 5,97**.

La variazione è stata registrata il 12/12/2007 (Pratica n. 16443.1 /2007).

10. Particella 116: Qualità **Pasc Cespug**, classe unica, superficie di **110mq**. Reddito

dominicale **Euro 0,06** e agrario **Euro 0,03**.

La variazione è stata registrata il 06/05/2016 (Pratica n. 31962.1 /2016).

11. Particella 117: Qualità **Pasc Cespug**, classe unica, superficie di **800 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,41** e agrario **Euro 0,21**.

La variazione è stata registrata il 06/05/2016 (Pratica n. 31962.1 /2016).

12. Particella 118: PORZIONE AA, Qualità **Uliveto**, classe U, superficie di **261 mq**. Reddito dominicale **Euro 1,21** e agrario **Euro 1,42**.

PORZIONE AB, Qualità **Pasc Cespug**, classe U, superficie di **903 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,47** e agrario **Euro 0,23**.

La variazione è stata registrata il 15/12/2021 (Pratica n. 122117.1 /2021).

(CESPITE DIFFERENTE RISPETTO RELAZIONE ING. MARINI DEL 02/10/2017)

13. Particella 389: Qualità **Incolt Prod**, classe unica, superficie di **650 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,40** e agrario **Euro 0,13**.

La variazione è stata registrata il 27/02/1971.

14. Particella 644: Qualità **Area Fab DM**, superficie di **2018 mq**.

La variazione è stata registrata il 25/01/1980 (Pratica n. 17179).

15. Particella 950: Include diverse qualità:

- **AA Vigneto**, classe **01**, superficie di **11800 mq**. Reddito dominicale **Euro 170,64** e agrario **Euro 121,88**.
- **AB Seminativo**, classe **04**, superficie di **3500 mq**. Reddito dominicale **Euro 16,27** e agrario **Euro 19,88**.
- **AC Vigneto**, classe **01**, superficie di **7600 mq**. Reddito dominicale **Euro 109,90** e agrario **Euro 78,50**.
- **AD Incolt Prod**, classe unica, superficie di **1200 mq**. Reddito dominicale **Euro 0,74** e agrario **Euro 0,25**.
- **AE Uliveto**, classe unica, superficie di **700 mq**. Reddito dominicale **Euro 3,25** e agrario **Euro 3,80**.
- **AF Incolt Prod**, classe unica, superficie di **8100 mq**. Reddito dominicale **Euro 5,02** e agrario **Euro 1,67**.
- **AG Seminativo**, classe **04**, superficie di **10000 mq**. Reddito dominicale **Euro 46,48** e agrario **Euro 56,81**.
- **AH Pascolo**, classe U, superficie di **12558 mq**. Reddito dominicale **Euro 25,94** e agrario **Euro 12,97**.
- **AI Seminativo**, classe **04**, superficie di **3600 mq**. Reddito dominicale **Euro 16,73** e agrario **Euro 20,45**.

La variazione è stata registrata il 28/01/2014.

Il totale dei terreni situati nel Comune di Brisighella, al **foglio 59**, ammonta a una superficie complessiva di **9 ettari, 49 are e 84 centiare**, pari a **94984 mq.**

PROPRIETA'

Sia i Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella, in Viale Pascoli n. 12, che quelli censiti al Catasto del Territorio risultano intestati DA VISURA STORICA a:

- XXXX, Proprieta' 1/6;
- XXXX, Proprieta' 1/6;
- XXXX, Proprieta' 1/6;
- XXXX, Proprieta' 1/6;
- XXXX, Proprieta' 2/6.

Successivamente in data 25/12/2015 è deceduta la Signora XXXX, con conseguente accrescimento delle quote di proprietà DEGLI eredi legittimi, che accettavano la suddetta eredità, risultando trascritta in data 29/11/2006 la relativa denuncia di successione.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le informazioni relative alle parti comuni e servitù sono state dedotte dalla relazione del CTU Ing. Marini Michele, più precisamente

Servitù di acquedotto: trascritta a Ravenna il 15/06/1974, art. 5040, a favore del Consorzio Volontario fra i Comuni di Marradi, Brisighella e Faenza per la costruzione e gestione dell'acquedotto della Valle del Lamone con sede in Marradi ed a carico del signor XXXX gravante, fra l'altro, i terreni censiti al Catasto Terreni in Comune di Brisighella al Foglio 59 con le originarie Particelle 67-66-69-63-70-65-64.

Dalle ricerche effettuate, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle riportate nella relazione notarile redatta dal Notaio Dr. Andrea Dello Russo del 28/10/2015.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano conformi a quanto indicato catastalmente, si assevera pertanto la corrispondenza tra identificazione catastale e beni pignorati.

CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto sopra descritto, si attesta la conformità catastale rispetto allo stato di fatto.

In particolare, si attesta che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

PROVENIENZA DEI BENI

Il compendio sottoposto a vendita forzata, così come identificato al capitolo che precede, è rappresentato dalla quota di 1/4 di proprietà di XXXX (esecutato), per la quota di 1/4 di XXXX (esecutata), dalla quota di 1/4 di proprietà di XXXX (esecutato), per la quota di 1/4 di XXXX (esecutato).

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore risulta, alla data del 28/10/2015, certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, Notaio Dello Russo Andrea di Cervia (RA), da cui risulta la provenienza dei beni, riportata poi nella relazione del CTU Ing. Marini Michele agli atti del 02/10/2017.

La provenienza dei beni deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/12/2005 - UU Sede FAENZA (RA) Registrazione Volume 555 n. 98 registrato in data 24/10/2006 - SUCCESSIONE DI XXXX Voltura n. 7440.1/2006 - Pratica n. RA0130914 in atti dal 30/11/2006, con ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2018 - Registro Particolare 13515 Registro Generale 20956

Successivamente in data 25/12/2015 è deceduta la Signora XXXX, con conseguente accrescimento delle quote di proprietà DEGLI eredi legittimi, che accettavano la suddetta eredità, risultando trascritta in data 29/11/2006 la relativa denuncia di successione, con ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2018 - Registro Particolare 13516 Registro Generale 20957

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornato al 04/12/2025

Per la verifica di atti pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati vedasi certificazione notarile sostitutiva prevista da art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio Andrea Dello Russo di Cervia (RA) in data 28/10/2015.

In seguito alla data del suddetto certificato sono stati rilevati eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive, DI SEGUITO RIPORTATI:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2006 - Registro Particolare 18692 Registro Generale 30960
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 98/555 del 24/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2015 - Registro Particolare 8188 Registro Generale 11905
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 354/2015 del 15/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2017 - Registro Particolare 15197 Registro Generale 22867
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 253/2015 del 16/10/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA EX ART.600 C.P.C.
Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 1920
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4063 del 11/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2018 - Registro Particolare 13515 Registro Generale 20956
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1144/2018 del 16/11/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2018 - Registro Particolare 13516 Registro Generale 20957
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1144/2018 del 16/11/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2018 - Registro Particolare 13517 Registro Generale 20958

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2918/2018 del 18/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2021 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 26774

Pubblico ufficiale GENTILINI ALBERTO Repertorio 8418 del 19/12/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4874 del 2001

9. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2021 - Registro Particolare 4822 Registro Generale 26775

Pubblico ufficiale GENTILINI ALBERTO Repertorio 8419 del 19/12/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in BRISIGHELLA(RA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 4875 del 2001.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I fabbricati adibiti a civile abitazione e il primo corpo di fabbrica antistante ad esso, sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967.

In seguito alla ricerca di precedenti edilizi effettuata presso il Comune di Brisighella da Ing. Marini Michele, è stato possibile constatare che i fabbricati in oggetto, sono stati costruiti in forza di:

1. **Pratica edilizia n. 87/79, concessione n. 83 prot. 4969 del 06/12/1979**, intestata a Bernabè Giuseppe, per ampliamento fabbricato rurale podere "Torre" (Allegato I alla CTU Ing. Marini Michele).
2. **Pratica edilizia n. 87/79, concessione n. 19 prot. 1250 del 23/02/1981**, intestata a Bernabè Giuseppe, per ampliamento fabbricato rurale podere Torre, PRIMA PROROGA alla concessione n. 83. (Allegato I alla CTU Ing. Marini Michele).
3. **Pratica edilizia n. 87/79, concessione n. 59 prot. 1467 del 28/08/1982**, intestata a Bernabè Giuseppe, per ampliamento fabbricato rurale podere Torre, SECONDA PROROGA alla concessione n. 83. (Allegato I alla CTU Ing. Marini Michele).
4. **Pratica edilizia n. 109/82, concessione n. 11 prot. 1643 del 10/02/1983**, intestata a Bernabè Giuseppe, per ampliamento fabbricato di abitazione colonica, variante a pratica edilizia n. 87/79 (Allegato J alla CTU Ing. Marini Michele).
5. **Pratica edilizia n. 109/82, concessione n. 1383 prot. 10207 del 03/09/1986**, intestata a Bernabè Giuseppe, PROROGA per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini (Allegato J alla CTU Ing. Marini Michele).
6. **Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 50 prot. 14181 del 22/12/1989** (Allegato K alla CTU Ing. Marini Michele).
7. **Pratica edilizia n. 92/99, concessione n. 20 prot. 4156 del 10/05/2000**, intestata a Bernabè Giuseppe, per ristrutturazione e tamponamento capannone agricolo (Allegato L alla CTU Ing. Marini Michele).
8. **Pratica edilizia n. 164/2008, permesso di costruire n. 6 prot. 834 del 06/02/2009**, intestato a Azienda Agricola Torre di Bernabè Romano, per costruzione invaso ad uso irriguo (annullata e archiviata).
9. **Pratica edilizia n. 158/2009, permesso di costruire n. 18 prot. 4712 del 26/07/2011**, intestato a Azienda Agricola Torre di Bernabè Romano, per costruzione invaso ad uso irriguo (Allegato M alla CTU Ing. Marini Michele).

L'immobile principale, identificato col nr. 1 (vedi Allegato Q alla CTU Ing. Marini Michele) è dotato di certificato di abitabilità del 22/12/1989 nr. 50 rilasciato dal Comune di Brisighella.

Esistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato:

- quanto in oggetto non è sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs.42/2004.
- Il complesso immobiliare è ubicato in zona soggetta a vincolo ambientale per D.M. Legge 1497/39 e nel Piano Territoriale Regionale è classificato insediamento urbano storico soggetto alla normativa dell'art. 22.

Urbanisticamente il bene è inserito in un'area destinata:

- I beni in oggetto sono identificati dal **RUE** vigente del Comune di Brisighella come "Territorio rurale - Aree di valore naturale e ambientale(art. 14)".

Inoltre è segnalato come "Complessi di valore culturale testimoniale (art. 6)".

Dal confronto tra i documenti reperiti e lo stato di fatto, **non si attesta la conformità urbanistica**, in quanto vi è presene un manufatto sulla particella identificata al Catasto Terreni al foglio 59 nella particella 644; vi è presente un piccolo manufatto sul terreno censito al CT al Fg 59, mapp 43; è presente una tettoia di piccole dimensione annessa al deposito attrezzi posto a nord-ovest censito al Catasto Fabbricati al fg 59 mapp 938 sub 2

L'aggiudicatario potrà quindi, 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. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni oltre all'eventuale aggiornamento catastale, ove non sarà possibile eseguire una sanatoria si dovranno applicare i ripristini allo stato legittimato, con eventuali demolizioni.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo eseguito in data 23/10/2025 il fabbricato ad uso abitativo risulta abitato dall' esecutato Sig. XXXX e XXXX e XXXX, mentre gli altri fabbricati risultano utilizzati come depositi e servizi per la produzione agricola.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Il fabbricato principale è composto al piano terra da soggiorno e cucina abitabile, entrambi con accesso diretto dalla corte esterna, oltre a tre locali ad uso servizi agricoli, uno dei quali collegato direttamente con la cucina. Dal soggiorno, una scala collega al piano primo dove

un corridoio disimpegna cinque camere da letto, un locale sgombero e un servizio igienico.

STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** struttura in muratura ad esclusione di una porzione realizzata con travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio.
- **Strutture Orizzontali:** in latero cemento e legno per il solaio di copertura
- **Copertura:** manto di copertura in coppi.
- **Scale:** collegamento verticale attraverso una scala interna rivestita con soglie e alzate in marmo tipo trani.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne:** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Esterni:** portoncini in legno massello, e gli oscuramenti sono costituiti da scuri in legno.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** porte in legno tamburato, finestre con telaio in legno e vetro-camera.
- **Pavim. Interne:** pavimentazione in piastrelle di ceramica e in cotto nello sgombero.
- **Servizio Igienico:** rivestimento con piastrelle in grès porcellanato e dotazione di vaso, bidet, vasca e lavabo con rubinetterie installate.

• IMPIANTI

- **Termico** autonomo, composto da caldaia e radiatori con stufa a legna.
- **Elettrico**, impianto elettrico presente privo di dichiarazione di conformità.
- **Altri** presenti ACS con boiler elettrico, Tv.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione con evidenti tracce di umidità sia di risalita che negli ambienti interni; la struttura presenta evidenti lesioni nelle murature. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è nel complesso scarso, considerando poi che le finiture interne risultano basiche e meritevoli di manutenzione.

• SERVIZI AGRICOLI

Al piano terra del fabbricato ad uso abitativo, è presente un locale (quello con collegamento interno direttamente con la cucina) che è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia per ampliamento del 1982 (vedi Allegato J Ing. Marini Michele) e la struttura portante è intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solaio interpiano con struttura in latero-cemento, tutte le superfici sono allo stato

grezzo e non è presente alcuna pavimentazione; gli altri due locali, evidentemente esistenti dall'epoca di realizzazione del fabbricato, hanno la struttura portante in muratura ed il solaio interpiano in pannelle di cotto e travi di tipo "Varese", tutte le superfici sono allo stato grezzo e nel pavimento sono state utilizzate delle tavelle in cotto appoggiate al terreno sottostante; sono presenti puntellamenti per il sostegno dei solai.

Nei sopra descritti locali ad uso servizi agricoli, non si rileva la presenza di impianto elettrico e impianto di riscaldamento, lo stato di manutenzione è scarso.

Il fabbricato in corpo staccato antistante il fabbricato a civile abitazione è un servizio agricolo con struttura portante in muratura a faccia-vista e **copertura** con travi e travetti in legno e tavelle in laterizio **ad oggi crollata**; il manto di copertura è in coppi di laterizio e il solaio interpiano è costituito da tavelloni di laterizio con travi del tipo "Varese".

Si sviluppa su due piani fuori terra non collegati tra loro internamente; entrambi i locali sono utilizzati come servizi agricoli.

La pavimentazione è in cemento e non vi è presenza di intonaco.

L'impianto elettrico è a vista ed è privo di impianto di riscaldamento, lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di un intervento di ristrutturazione e di tipo strutturale.

Il fabbricato in corpo staccato a nord-est del fabbricato a civile abitazione e servizi agricoli, è un deposito attrezzi con una porzione adibita ad uso cascina al piano primo. La struttura portante è in muratura e la copertura è costituita da capriate in legno, travi, travetti e pannelle in laterizio; il manto di copertura è in coppi in cotto. Sul lato corto orientato a sud-ovest, è presente una tettoia adibita a deposito attrezzi, tamponata sui lati con assi di legno e pannelli posticci di diverso materiale, in copertura sono presenti lastre in eternit. Non sono presenti infissi e si rileva impianto elettrico a vista, lo stato di manutenzione è sufficiente.

Il manufatto successivo è una **tettoia ad uso fienile** con struttura in pilastri di cemento pre-compresso e copertura con travi in legno e pannelli in eternit; tre lati sono tamponati con pannelli in lamiera.

I manufatti successivi a nord ovest sono tettoie ad uso **deposito attrezzi** al servizio dell'attività agricola, con struttura portante in pali in cemento e tamponamenti laterali in parte con pannelli in cemento ed in parte con lastre di metallo; la copertura è realizzata con travi in legno in lastre di cemento amianto del tipo "eternit".

I sopra menzionati manufatti si trovano in precarie condizioni di manutenzione.

- **SUPERFICI ESTERNE**

➤ Gli immobili sono dotati di corte esterna in comune.

TERRENI IN COMUNE DI BRISIGHELLA

Per una migliore individuazione degli appezzamenti di terreno pignorati si veda gli estratti di mappa allegati.

Nel loro complesso il fondo rustico è caratterizzato da:

- Seminativo arborato mq. 512
- Vigneto mq. 38.408
- Bosco ceduo mq. 5.600
- Area di fabbricato demolito mq. 2.018, ancora esistente il fabbricato
- Incolto produttivo mq. 11.614
- Uliveto mq. 5.100
- Pascolo cespugliato mq. 14.632
- Seminativo mq. 17.100

Attualmente tali terreni sono in parte regolarmente coltivati ed in parte si rileva la presenza di vegetazione autoctona spontanea non controllata

CONSISTENZA COMMERCIALE

L'immobile ad **abitazione civile** per complessivi **mq 202,99** di superficie commerciale, mentre i **servizi agricoli** per complessivi **mq 435,30 mq**, ed una **corte** esclusi i fabbricati di **1557,40 mq** di superficie commerciale.

Il totale dei terreni situati nel Comune di Brisighella, al **foglio 59**, ammonta a una superficie complessiva di **9 ettari, 49 are e 84 centiare**, pari a **94984 mq**.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

VALORE DI MERCATO:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del

cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione e meglio esplicitati nel paragrafo successivo relativo ai deprezzamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A, inoltre tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, per il Comune di Brisighella (RA), Fascia Extraurbana/zona rurale/Fraz. Minori:

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale (min/max): €/mq 700/1000, Superficie Lorda (L)
- CAPANNONI TIPICI in stato conservativo normale (min/max): €/mq 240/355, Superficie Lorda (L)

DEPREZZAMENTI: Al valore così ottenuto, anche e per analogia secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene di considerare un deprezzamento del 5%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova, si opereranno ulteriori specifiche detrazioni del 2,5% per ciascun deprezzamento

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene di considerare un deprezzamento del 2,5%

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

VAL. DI STIMA ARCH. SILVANI IRENE_FABBRICATI CIVILI IN BRISIGHELLA_E.I. 253 2015_TRIB. CIV. RA					
1) VIALE GIOVANNI PASCOLI N. 12_PT P1_fg 59 mapp 938 sub 2_D/10					
Descrizione	Sup. reale mq	Valore di ragguagli o %	Sup. comm mq	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
Superficie principale PT	345,49	100	345,49	240,00	82.917,60
Sup principale PP	89,81	100	89,81	240,00	21.554,40
Sup Commerciale			435,3	240,00	104.472,00
2) VIALE GIOVANNI PASCOLI N. 12_PT P1_fg 59 mapp 938 sub 3_A/4					
Descrizione	Sup. reale mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
Superficie principale PT	57,11	100	57,11	700,00	39.977,00
Sup principale PP	145,88	100	145,88	700,00	102.116,00
Superficie esterna CORTE	1557,4	2	31,148	700,00	21.803,60
Sup Commerciale			234,138	700,00	163.896,60
TOT. PARZIALE 1) SUB 2, SUB 3			669,438		268.368,60 €

**TERRENI AGRICOLI _ COMUNE DI BRISIGHELLA _ VALORI AGRICOLI MEDI DELLA
PROVINCIA DI RAVENNA, REGIONE AGRARIA N. 1, COMUNE BRISIGHELLA _ANNUALITA'
2025**

TERRENO N. 1					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 43 PORZIONE A	7440,00	2,50	VIGNETO	2,50	18.600,00
Fg. 59, Mapp. 43 PORZIONE B	510,00	0,30	INCOLT. PROD.	0,30	153,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 1	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO€/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 1	7950,00		VIGNETO/INCOLT. PROD.		18.753,00
TERRENO N. 2					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 44 PORZIONE AA	160,00	1,05	SEMIN. ARBOR.	1,05	168,00
Fg. 59, Mapp. 44 PORZIONE AB	2800,00	1,94	ULIVETO	1,94	5.432,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 2	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 2	2960,00		SEMIN. ARBOR./ULIVETO		5.600,00
TERRENO N. 3					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 45 PORZIONE AA	32,00	1,05	SEMIN. ARBOR.	1,05	33,60
Fg. 59, Mapp. 45 PORZIONE AB	500,00	1,94	ULIVETO	1,94	970,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 3	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 3	532,00		SEMIN. ARBOR./ULIVETO		1.003,60

TERRENO N. 4					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 46	362,00	0,30	PASCOLO ARB.	0,30	108,60
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 4	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO€/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 4	362,00		PASCOLO ARB.	0,30	108,60
TERRENO N. 5					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. DEPREZZATO€/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 65, porz A	5600,00	0,64	BOSCO CEDUO	0,64	3.584,00
Fg. 59, Mapp. 65, porz B	1000,00	2,5	VIGNETO	2,50	2.500,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 5	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 5	6600,00		BOSCO CEDUO/VIGNETO		6.084,00
TERRENO N. 6					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 66 PORZIONE A	668,00	2,5	VIGNETO	2,50	1.670,00
Fg. 59, Mapp. 66 PORZIONE B	792,00	0,3	INCOLT. PROD.	0,30	237,60
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 6	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 6	1460,00		VIGNETO	2,5	3.650,00
TERRENO N. 7					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 67	332,00	2,5	VIGNETO	2,50	830,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 7	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 7	332,00		VIGNETO	2,50	830,00

TERRENO N. 8					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 69	9568,00	2,5	VIGNETO	2,50	23.920,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 7	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 7	9568,00		VIGNETO	2,50	23.920,00
TERRENO N. 9					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 70 PORZIONE AA	320,00	1,05	SEMIN. ARBOR.	1,05	336,00
Fg. 59, Mapp. 70 PORZIONE BB	1100,00	1,94	ULIVETO	1,94	2.134,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 9	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 9	1420,00		SEMIN ARB./ULIVETO		2.470,00
TERRENO N. 10					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 116	110,00	0,3	PASC. CESPUG.	0,30	33,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 10	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 10	110,00		ULIVETO	1,94	213,40
TERRENO N. 11					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 117	800,00	0,3	PASC. CESPUG.	0,30	240,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 11	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 11	800,00		ULIVETO	1,94	1.552,00

TERRENO N. 12					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 118 PORZIONE AA	261,00	1,94	ULIVETO	1,94	506,34
Fg. 59, Mapp. 118 PORZIONE AB	903,00	0,3	PASC. CESPUG.	0,30	270,90
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 12	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 12	1164,00		ULIVETO	1,94	2.258,16
TERRENO N. 13					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 389	650,00	0,3	INCOLT. PROD.	0,30	195,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 13	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 13	650,00		INCOLT. PROD.		195,00
TERRENO N. 14					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura CATASTALE	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 644	2018,00		AREA FAB DM		0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 14	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura PRESENTE	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 14	2018,00		VIGNETO	2,50	5.045,00

TERRENO N. 15					
Descrizione	Superficie mq	Prezzo Unit. A.E. €/mq	cultura	Prezzo Unit. REGIONE €/mq	Valore €
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AA	11800,00	2,5	VIGNETO	2,50	29.500,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AB	3500,00	1,05	SEMINATIVO	1,05	3.675,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AC	7600,00	2,5	VIGNETO	2,50	19.000,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AD	1200,00	0,3	INCOLT. PROD.	0,30	360,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AE	700,00	1,94	ULIVETO	1,94	1.358,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AF	8100,00	0,3	INCOLT. PROD.	0,30	2.430,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AG	10000,00	1,05	SEMINATIVO	1,05	10.500,00
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AH	12558,00	0,3	PASCOLO	0,30	3.767,40
Fg. 59, Mapp. 950 PORZIONE AL	3600,00	1,05	SEMINATIVO	1,05	3.780,00
TABELLA DI VALUTAZIONE - TERRENO 15	Sup. esterna lorda mq TOT		Cultura	Prezzo Unit. MEDIO €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO_TERRENO 15	59058,00		VIGNETO/SEMINATIVO/INCOLT.PROD./ULIVETO/PASCOLO		74.370,40

VALORE TOTALE TERRENI					146.053,2
TOT. PARZIALE 1) SUB 2, SUB 3					268368,6
TOT. FEBBRICATI E TERRENI					414.422
DEPREZZAMENTI_S TATO POSSESSO		2,50%			-10.361
DEPREZZAMENTI_R EGOLARIZZ. URBANISTICA E CATASTALE		2,50%			-10.361
DEPREZZAMENTI_S TATO DI MANUTENZIONE		5,00%			-20.721
TOT. FEBBRICATI E TERRENI					372.980
VALORE QUOTA PIGNORATA (1/4)					93.245
VALORE QUOTA PIGNORATA (1/4)					93.245
VALORE QUOTA PIGNORATA (1/4)					93.245
VALORE QUOTA PIGNORATA (1/4)					93.245
VALORE TOT.QUOTA PIGNORATA (1/1)					372.980

Il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari al valore finale approssimato alle centinaia di Euro inferiori o superiori della tabella di valutazione.

Il VALORE COMMERCIALE ATTUALIZZATO e relativo all' intero compendio, è pari a 372.980 €

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 19/01/2026

Arch. Irene Silvani