

## RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta SARAGONI MANUELA nata a Ravenna il 16/01/1964 iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n. 1689 è stata incaricata, in qualità di esperto, dalla società:

GRUPPO RITMO SRL con sede a Ravenna, viale Randi n. 45, nella sua qualità di proprietaria, di determinare il più probabile valore di mercato, di apprezzamenti di terreno posti in Comune di Ravenna, in località San Zaccaria, strada provinciale via Ponte della Vecchia.

Accettato l'incarico, espletati i sopralluoghi per l'esame diretto degli immobili, esaminata accuratamente tutta la documentazione, fatte le ricerche necessarie ed assunta ogni informazione utile per l'espletamento dell'incarico, con la presente relazione risponde al mandato ricevuto.

## UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Ravenna località San Zaccaria, strada provinciale via Ponte della Vecchia, e in parte affacciati su una traversa privata, sono inseriti nel tessuto urbanistico del forese.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL CESPITE



L'area oggetto della valutazione risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, nel modo seguente, come risulta da estratto di mappa e visure catastali allegati:

Comune di Ravenna, Sez. Savio:

-FG 130 - Mapp. 216 - Superf. 1019 - Qualità Seminativo  
classe 3 - Red.Dom. 5,37 - Red. Agrario 6,05

-FG 130 - Mapp. 222 - Superf. 428 - Qualità Seminativo,  
classe 3 - Red.Dom. 2,25 - Red. Agrario 2,54

-FG 130 - Mapp. 224 - Superf. 126 - Qualità Seminativo,  
classe 3 - Red.Dom. 0,66 - Red. Agrario 0,75

FG 130 - Mapp. 226 - Superf. 544 - Qualità Seminativo,  
classe 3 - Red.Dom. 2,86 - Red. Agrario 3,23

## **PROPRIETA'**

Attualmente gli immobili sono di proprietà di Gruppo Ritmo srl con sede in Ravenna Viale Randi n. 45, c.f. 01545640409e p. iva 00957000391

## **PREMESSE GENERALI: DATI DIMENSIONALI E COLLOCAZIONE URBANISTICA**

Al fine di una immediata individuazione dei beni interessati, si presentano alcuni riferimenti identificativi dell'immobile oggetto di stima in questa perizia giurata.

I beni in oggetto costituiscono appezzamenti di terreno destinato in parte a verde privato per la valorizzazione della aree private edificate, di possibile accorpamento alle unità abitative ubicate in San Zaccaria via Ponte della Vecchia, e in parte ad area edificabile. Detto bene risulta



Per la stima del valore dei mappali 222, 224, 226/parte, la valutazione risulta preordinata ai fini urbanistici che li

## VALUTAZIONE ESTIMATIVA

edificabilità U.F.  $\leq 0,50$  mq/mq con SC  $\leq 500$  mq quali insediamenti lineari residenziali con indice di mentre le particelle di cui al punto 2 risultano classificate ecologica di II Livello come connessioni secondarie, particelle di cui al punto 1 sono classificate nella Rete oggetto di stima è collocata nel Forese – San Zaccaria e le In base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente l'area edificabile.

complessiva di mq. 722 hanno destinazione  
2) Le particelle 222, 224 e 226/parte per una superficie verde privato.

complessiva pari a mq. 1395 hanno destinazione a  
1) Le particelle 216 e 226/parte per una superficie prime tre attorniate dagli edifici esistenti.

cui tre prospicienti la strada pubblica, ed una sul retro delle di mq. 2117, composto da quattro particelle affiancate, di Il terreno è di forma regolare, della superficie complessiva

226, ha 00.05.44, seminativo, cl.3, RD € 2,86, RA € 3,23

224, ha 00.01.26, seminativo, cl.3, RD € 0,66, RA € 0,75

222, ha 00.04.28, seminativo, cl.3, RD € 5,37, RA € 6,05

216, ha 00.10.19, seminativo, cl.3, RD € 5,37, RA € 6,05

sezione Savio al foglio 130 con le particelle:

distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna,



caratterizzano, e principalmente alla vocazione edificatoria che essi esprimono, attribuitagli dallo strumento urbanistico vigente. La stima del valore dei mappali 216 e 226/parte è invece preordinata alla funzione che essi svolgono nei confronti dei fabbricati limitrofi

Al fine di offrire una corretta informazione e motivazione sui risultati finali estimativi della perizia, si fa presente che il criterio seguito per la ricerca del valore venale o prezzo di mercato, o meglio ancora del più probabile valore di mercato, come se l'immobile alla data del 31/12/2022 fosse stato oggetto di libera contrattazione di compravendita, senza oneri gravami, o vincoli di qualsiasi genere, è stato quello di tener conto del prezzo medio di mercato così come stimato de Regolamento Comunale IMU di Ravenna.

Per i mappali 222, 224, 226/parte, in base alle valutazioni tratte con il metodo sopra indicato, il Regolamento Comunale IMU di Ravenna attribuisce alla zona di San Zaccaria (Forese) un valore al 2009 pari a 171€/mq che rivalutato con gli indici ISTAT al dicembre 2022 diventa € 221,45/mq.

Sempre usando il metodo sopra indicato si può attribuire alla porzione di verde privato un valore pari al 10% di € 221,45, pari ad € 22,145

Si può pertanto ritenere che il valore complessivo del bene oggetto di stima, alla data del 31 dicembre 2022, risulti dal seguente conteggio:

€/mq 221,45 x mq 722 = € 159.886,90 per la parte edificabile

€/mq 22,145 x mq 1395 = €30.892,30 per la parte a verde

privato.

Pertanto complessivamente i beni oggetto della presente stima

possono essere valutati in €159.886,90+30.892,30=

€190.779,20 (centonovantamiliasettecentotantannove/20)

La sottoscritta in esecuzione al mandato conferito,

afferma coscientemente che la valutazione degli elementi

che costituiscono l'immobile in oggetto è stata eseguita

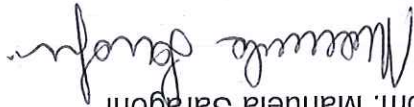
tenendo presente gli scopi voluti dalla legge.

Tanto dovévasi ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Ravenna li 09/02/2023

La perita

Geom. Manuela Saragoni



Allegati:

estratto catastale fg 130 RA/S

Visure catastali

Estratto di RUE vigente



**Tribunale di Ravenna**

**Verbale di asseveramento di perizia con giuramento**

L'anno 2023 in questo giorno 17 del mese di febbraio in

Ravenna nella Cancelleria del su intestato Tribunale,

davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente

comparsa la signora Saragoni Manuela Geometra la quale

esibisce la relazione di perizia che precede e chiede di

asseverarla con giuramento. *ISTANTANEA A 15/20 C.1. N. CA848865K*

Premessa da me Cancelliere alla perita l'armonizzazione a

norma di legge, la medesima presenta giuramento

ripetendo ad alta voce la Formula:

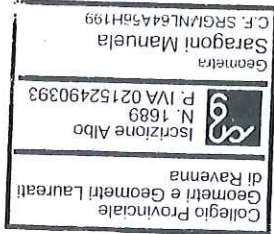
"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle

operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di fare

conoscere ai Giudici la verità".

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale, che previa

lettura e conferma viene come appresso sottoscritto.

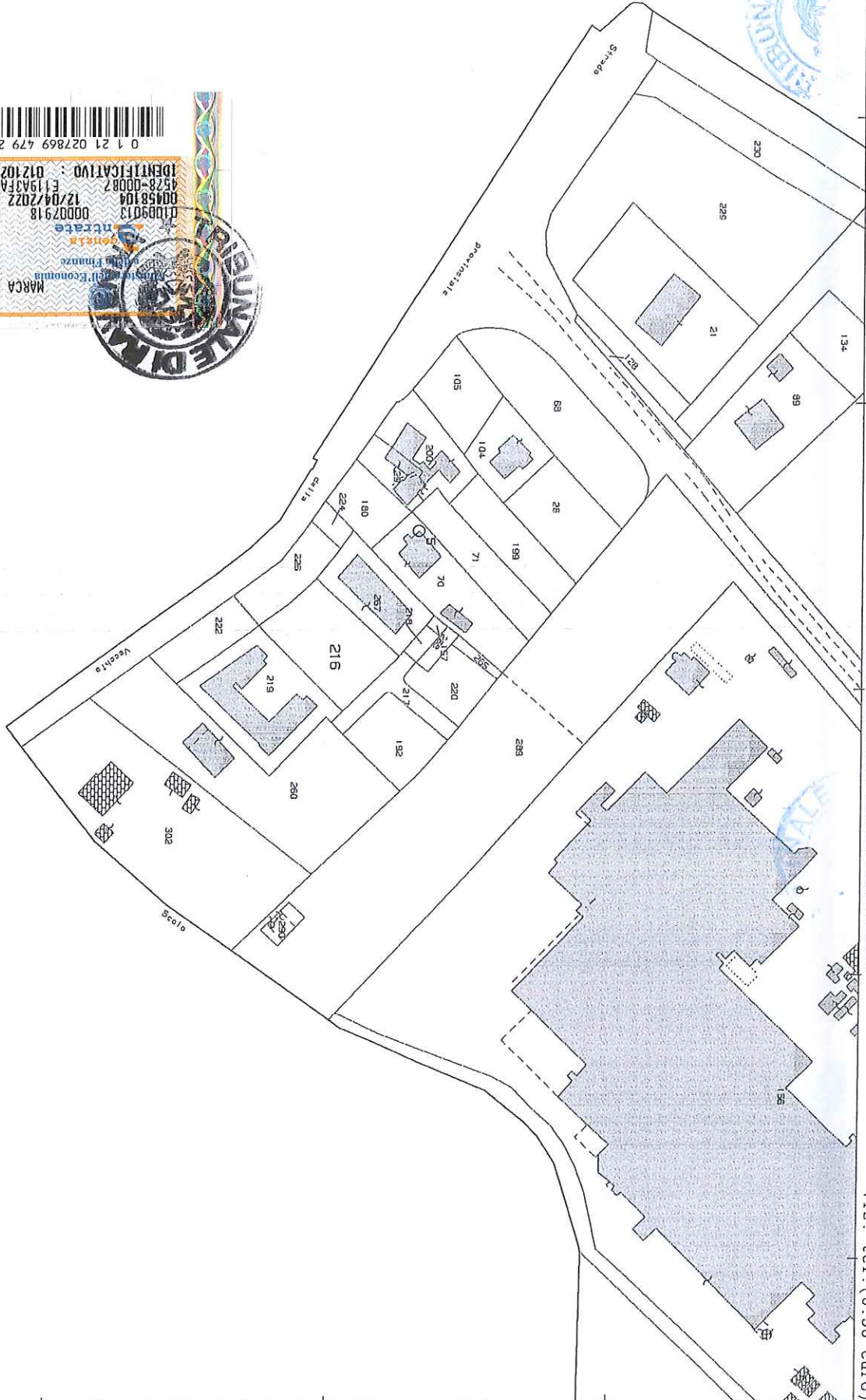


Geom. Manuela Saragoni

IL CANCELLIERE  
Dr. David Caraccio



*R. 644/2023  
L. 1252/2023*



MARCA DA BOLLO
   
 €2,00
   
 DUE/00
   
 Direzione Provinciale di Ravenna
   
 Ufficio Provinciale - Territorio
   
 Ufficio Provinciale di Ravenna
   
 12/04/2023 09:45:19
   
 F119A3FAD9EA7001
   
 4578-00087
   
 IDENTIFICATIVO : 01210278694792
   
 0 1 21 027869 479 2

N=-29500

E=38200

1 Particella: 216



### Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Causali di aggiornamento ed annotazioni



Immobile di catasto terreni



### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA (H199C) (RA) Sezione SAVIO  
Foglio 130 Particella 216

#### Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,37  
agrario Euro 6,05

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: A20<sup>a</sup> Ag<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.019 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.2/2004)

### > Dati identificativi

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)

Sezione SAVIO

Foglio 130 Particella 216

FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.1/2004)  
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 130  
N. 227,189

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,37

agrario Euro 6,05

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: A20<sup>a</sup> Ag<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.019 m<sup>2</sup>





> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. GRUPPO RITMO S.R.L. (CF 01545640409)  
Sede in RAVENNA (RA)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/2020 Pubblico ufficiale SCOZZOLI  
CRISTINA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 30829 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12933.1/2020 Reparto PI di RAVENNA in atti dal  
17/11/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A20: Difesa (ex consorzio bevanella)  
b) A6: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

## Catasto terreni

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Causali di aggiornamento ed annotazioni



Immobile di catasto terreni



#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA (H199C) (RA) Sezione SAVIO

Foglio 130 Particella 222

#### Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,25

agrario Euro 2,54

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6<sup>a</sup>/A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 428 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.1/2004)

#### > Dati identificativi

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)

Sezione SAVIO

Foglio 130 Particella 222

#### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,25

agrario Euro 2,54

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6<sup>a</sup>/A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 428 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.1/2004)



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. GRUPPO RITMO S.R.L. (CF 01545640409)  
Sede in RAVENNA (RA)  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/2020 Pubblico ufficiale SCOZZOLI  
CRISTINA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 30829 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12933.1/2020 Reparto PI di RAVENNA in atti dal  
17/11/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A6: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)  
b) A20: Difesa (ex consorzio bevanella)



## Catasto terreni

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Causali di aggiornamento ed annotazioni



Immobile di catasto terreni



#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA (H199C) (RA) Sezione SAVIO

Foglio 130 Particella 224

#### Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,66

agrario Euro 0,75

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: Ag<sup>a</sup> A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 126 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.1/2004)

#### > Dati identificativi

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)

Sezione SAVIO

Foglio 130 Particella 224

#### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,66

agrario Euro 0,75

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: Ag<sup>a</sup> A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 126 m<sup>2</sup>





Direzione Provinciale di Ravenna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. GRUPPO RITMO S.R.L. (CF 01545640409)  
Sede in RAVENNA (RA)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/2020 Pubblico ufficiale SCOZZOLI  
CRISTINA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 30829 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12933.1/2020 Reparto PI di RAVENNA in atti dal  
17/11/2020

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A6: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)  
b) A20: Difesa (ex consorzio bevanella)

Data: 09/02/2023  
Ora: 11:56:36  
Numero Pratica: T200461/2023  
Pag: 2 - Fine

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)



[Immobile di catasto terreni](#)



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023**

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA (H199C) (RA) Sezione SAVIO  
Foglio 130 Particella 226

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 2,86  
agrario Euro 3,23

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: A6<sup>b</sup> A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 544 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n. RA0070956 in atti dal 14/04/2004  
(n. 70956.1/2004)

**> Dati identificativi**

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)  
Sezione SAVIO  
Foglio 130 Particella 226

FRAZIONAMENTO del 14/04/2004 Pratica n.  
RA0070956 in atti dal 14/04/2004 (n. 70956.1/2004)

**> Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,86  
agrario Euro 3,23

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: A6<sup>b</sup> A20<sup>b</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 544 m<sup>2</sup>





Direzione Provinciale di Ravenna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/02/2023  
Ora: 11:57:08  
Numero Pratica: T200917/2023  
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. GRUPPO RITMO S.R.L. (CF 01545640409)  
Sede in RAVENNA (RA)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/2020 Pubblico ufficiale SCOZZOLI  
CRISTINA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 30829 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12933.1/2020 Reparto PI di RAVENNA in atti dal  
17/11/2020

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A6: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)  
b) A20: Difesa (ex consorzio bevanella)

