

[REDACTED]

In [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

רררר

רר

ר

[Redacted]

נרנר

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

NOTE INTRODUTTIVE

E

SCOPO DELLA STIMA

Il **sottoscritto**, in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito un controllo ed aggiornamento delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio, aver provveduto ad un Accesso agli Atti presso il Comune di Conselice per la verifica della regolarità edilizia degli immobili, aver verificato la consistenza dei beni immobili, aver esaminato sia gli allegati sia la documentazione fornitagli, procedeva come sopra specificato ai sopralluoghi degli immobili, assumendo informazioni sul valore di beni simili e comparabili al fine di determinare il valore del bene all'epoca dell'apertura della successione (2015), procedeva all'aggiornamento dell'inventario dei beni mobili, alla determinazione del valore locatizio dal 2007, alla determinazione del valore delle spese di manutenzione straordinaria, o comunque a quelle opere che hanno portato a migliorie, dopo di che

redige la presente relazione

che, fornirà una breve individuazione, la descrizione della consistenza e l'identificazione catastale dei beni, il controllo sulle pratiche amministrative per la commerciabilità dell'immobile, non approfondendo tutto quanto non espressamente richiesto e quanto verrà espletato direttamente dalla CTU Dott.ssa [REDACTED]

[Redacted text block]

תורה

[Redacted text block]

[REDACTED]



UBICAZIONE, CONSISTENZA

E

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione, Consistenza, divisibilità del bene

I beni in oggetto consistono in abitazione, sita in Comune di Conselice, nel centro della frazione di Lavezzola, Via Bastia n. 84 a circa 40 km a nord-ovest da Ravenna.

L'abitazione, una villetta isolata sviluppata al piano terra e primo, di vecchia realizzazione, è stata ristrutturata nel 1976 ed oggetto di ulteriori lavori di manutenzione e migliorie con

esecuzione di recinzione del 2007; risulta composta al piano terra da numerosi locali di servizio, bagno e garage, oltre ad ampia area cortilizia completamente recintata, mentre al primo piano accessibile sia internamente che da scala esterna, è composta da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre ad un balcone.

L'immobile, si presenta con pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazioni prevalenti in materiale ceramico, infissi in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, il balcone presenta pavimentazione in gres di piccolo formato con barriera in metallo. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata al piano terra e con termosifoni; è inoltre presente impianto di condizionamento. L'altezza interna al piano terra varia tra m 2,40 e 2,50 circa, come già detto tutto destinato a servizi, con locali di sgombero e con ampio garage con portone carrabile in legno ad ante.

L'area esterna, recintata, risulta prevalentemente lasciata con stabilizzato, ed adibita alla sosta e parcheggio veicoli; sul lato sud, in adiacenza con muro di cinta confinante con altra proprietà, è presente una pensilina realizzata, in assenza di titolo edilizio, con elementi leggeri e di facile rimozione.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, anche seguito dei recenti lavori di manutenzione e migliorie eseguiti a seguito di DIA prot. n. 1613 del 13.02.2007 che, oltre alla realizzazione di parte della recinzione cono

cancello automatizzato, ha comportato alcune opere alle murature interne e numerose migliorie tra cui il rifacimento di impianti, finiture, infissi, sanitari, come documentato dalla relazione tecnica [REDACTED] allegata alla citata pratica edilizia e così come comprovato dalle fatture prodotte dalla sig.ra [REDACTED] (si allega quanto ottenuto dall'accesso agli atti presso il Comune di Conselice).

Le superfici commerciali risultano essere:

mq 134 circa per il piano terra a servizi - ragguagliato al 50%;

mq 127 circa al primo piano residenziale;

mq 4 circa per il balcone - ragguagliato al 25%;

mq 470 circa di area cortilizia scoperta – ragguagliata al 10% per i primi 127 mq ed al 2% per i restanti 343 mq (DPR 23.03.1998 N. 138 –Catasto).

La superficie ragguagliata complessiva risulta quindi di:

mq $67 + 127 + 1 + (13 + 7) =$ **mq 215 circa.**

Relativamente alla **divisibilità del bene**, si precisa che, alla luce della consistenza, della destinazione del bene, dell'altezza dei vani che lo compongono – tutti maggiori di m 2,70 al primo piano e quindi "abitabili" e tutti inferiori a m 2,70 al piano terra e quindi servizi "non abitabili" – **il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto non sia comodamente divisibile o frazionabile ai sensi dell'Art. 720 c.c..**

□□□□□

Identificazione Catastale

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel**

Comune di Conselice, Prov. RA, al Fig. 2, Mapp. 843:

- **sub. 1**, Via Bastia. 84, p. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 172 mq, Rendita € 788,89;
- **sub. 2**, Via Bastia. 84, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 50 mq, Sup. Catast. Totale 55 mq, Rendita € 144,61.

I beni risultano intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6;

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni.

□□□□□

Provenienza dei beni

Per quanto riguarda la provenienza dei beni in oggetto, si rimanda a quanto meglio precisato e specificato nelle ispezioni ipotecarie prodotte dal CTU [REDACTED]

□□□□□

Indagine amministrativa

Per quanto attiene la regolarità urbanistica ed edilizia, si elencano comunque i documenti reperiti e visionati:

- Pratica PdC n. 123/76 del 05.06.1976;
- Pratica Abitabilità 123/76 del 01.07.1977;
- Pratica DIA n. 29/07 prot. n. 1613 del 13.02.2007;
- Pratica Fine Lavori Prot. 2709 del 22.03.2008.

In sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e gli ultimi documenti visionati, non si sono riscontrate difformità tali da impedire la commerciabilità dei beni, si precisa però che le planimetrie catastali, risalgono al 1975, precedenti quindi alle ristrutturazioni effettuate e non risultano comunque rispecchiare lo stato dei luoghi, necessitando quindi di aggiornamento.

□□□□□

Situazione occupazionale

Attualmente l'immobile risulta essere l'abitazione della

██████████ che vi abita con il marito.

□□□□□

Criterio di Stima e valutazione dei beni

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare e verificato quello alla data di apertura della successione (2015), visto infine l'attuale andamento del settore immobiliare, considerati i valori e le quotazioni proposte da Agenzie ed operatori Immobiliari della zona, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, da "Osservatorio Immobiliare 2015 Ravenna e Provincia" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "Rapporto 2015 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" edito dalla FIMAA ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sarebbe stato di € 1.300,00/mq e pertanto, per l'intero bene:

- Sup. Comm. mq 215 x € 1.300,00 = € 279.500,00

ottenendo quindi un **valore di mercato**, in tondo, **al 2015 di € 280.000,00 (duecentoottantamila/00)**.

Il valore dell'immobile al 2015 al netto delle migliorie ammonta quindi ad euro 237.600,00.

□□□□

[REDACTED]

□□□□

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 06.06.2020

[REDACTED]



ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura C.T.
3. Visura C.F. abitazione
4. Visura C.F. garage
5. Copia planimetria catastale abitazione
6. Copia planimetria catastale garage
7. Copia PdC n. 123/76 del 05.06.1976 e grafico allegato
8. Pratica Abitabilità 123/76 del 01.07.1977;
9. Copia DIA n. 29/07 prot. n. 1613 del 13.02.2007 e grafico allegato
10. Copia Fine Lavori Prot. 2709 del 22.03.2008.
11. Copia quotazioni OMI 2007, 2015, 2019
12. Copia quotazioni FIAIP
13. Copia quotazioni FIMAA
14. Documentazione fotografica