

Oggetto:

Relazione Descrittiva sull'immobile residenziale, sito a Ravenna (RA) in via Vicoli n.101, ed individuato catastalmente al fg.100 con il mappale 145.

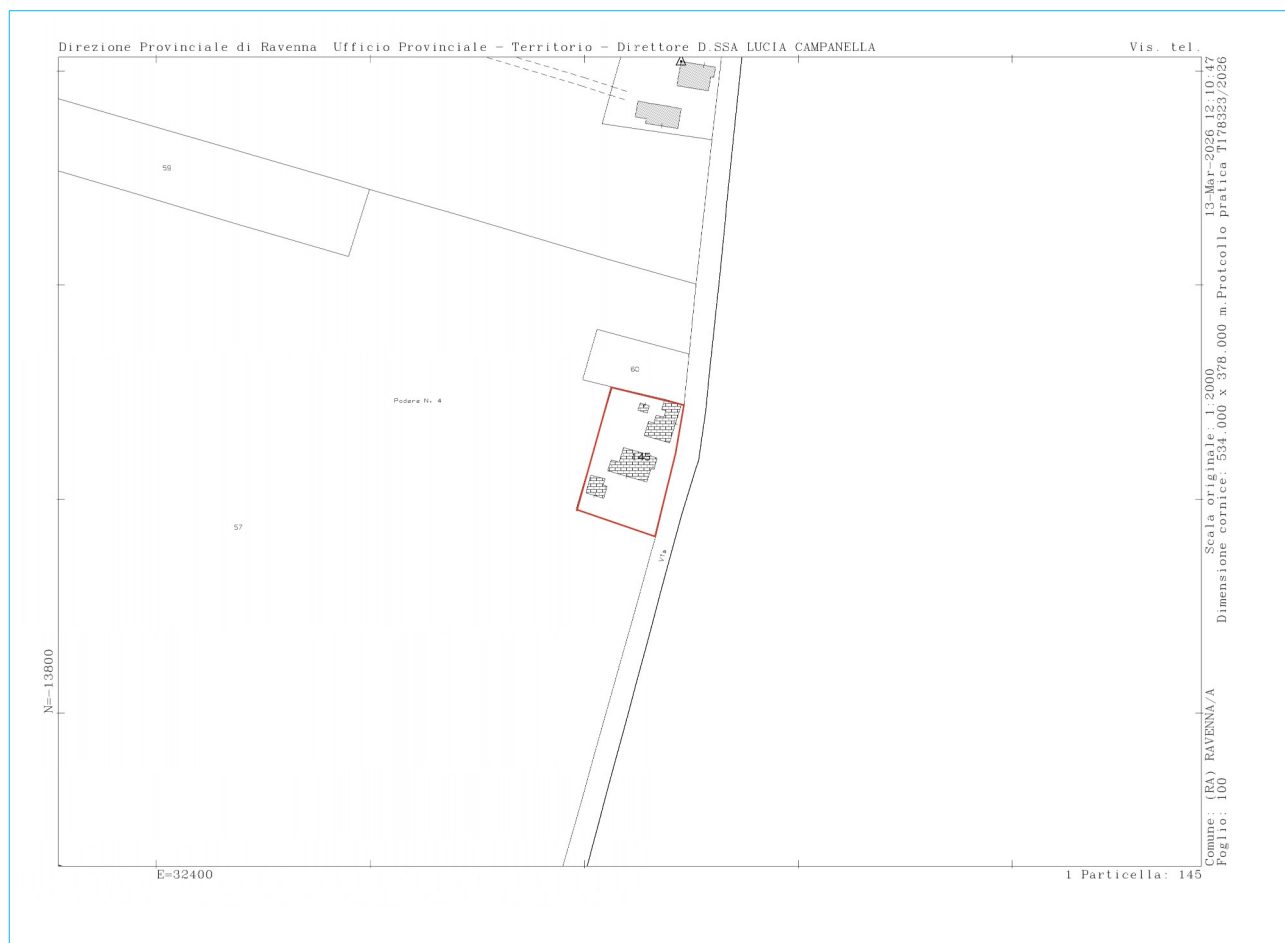
Indice generale

1. Inquadramento satellitare:.....	1
2. Inquadramento catastale:.....	2
3. Identificazione urbanistica:.....	3
4. Descrizione dell'immobile:.....	4
5. Documentazione fotografica:.....	5

1. Inquadramento satellitare:



2. Inquadramento catastale:



N.C.T. di Ravenna_Sezione A_Comune di Ravenna_Situazione aggiornata al : 13/03/2026

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
100	145	Ente Urbano	2.320,00 m ²

N.C.E.U. di Ravenna_Sezione A_Comune di Ravenna_Situazione aggiornata al : 13/03/2026

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
100	145	1	A03	01	10,5 vani	732,08 €
100	145	2	C06	02	24 m ²	80,57 €
100	145	3	D10	/	/	532,00 €

Il tutto intestato a: Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi_sede in Ravenna (RA)_p.iva 02312680396 _Proprieta' 1/1

3. Identificazione Urbanistica:

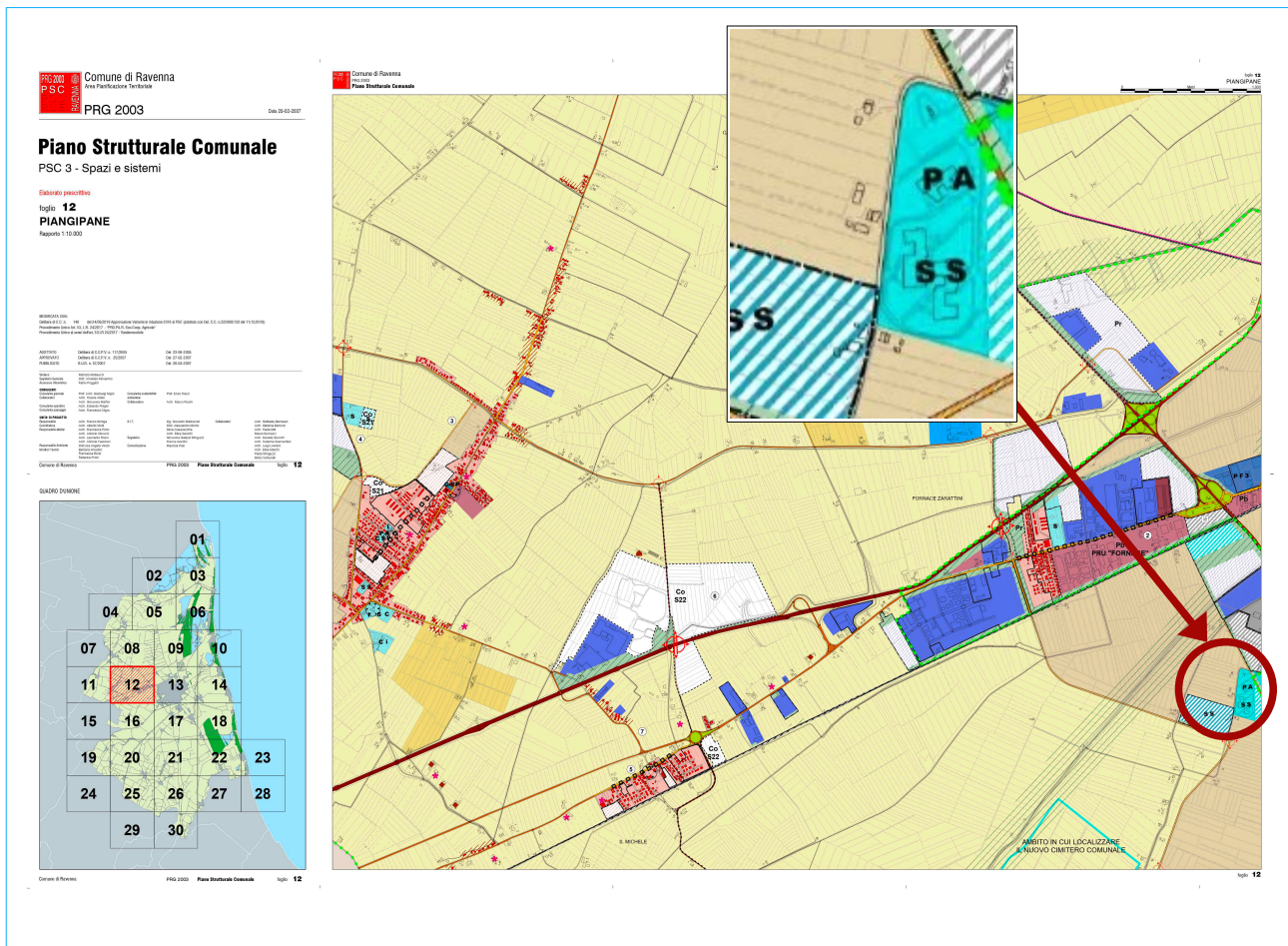
Il comune di Ravenna ha riassunto parzialmente la proposta di piano urbanistico generale (PUG) con D. di Giunta Comunale n.536 del 05/11/2024 che non comporta l'entrata in vigore del regime di salvaguardia per cui si riporta l'identificazione urbanistica sia del PSC (piano strutturale comunale) approvato con D.C.C. n.25/2007 attualmente vigente.

PSC:

Spazio Rurale – Titolo IV

Usò produttivo del suolo – Capo 2°

- ✓ Zone agricole periurbane – art.77



4. *Descrizione dell'immobile*

L'immobile in oggetto è composto da più corpi di fabbrica di cui uno principale e gli altri a servizi, distanziati tra loro ed una corte comune. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla via Vicoli nella prima periferia di Ravenna. Il lotto è completamente recintato con una precaria rete metallica.

Il corpo di fabbrica principale è quello riservato alla residenza. È un edificio con struttura portante in muratura, copertura in tegole, lattoneria in rame, internamente intonaco e tinteggiato, esternamente in mattoni a vista e serramenti in legno con vetri semplici, il tutto con tipologia costruttiva che rimanda ad una probabile datazione di edificazione tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50.

Complessivamente il fabbricato risulta vetusto, sembra che nel corso degli anni non ci sia stata particolare attenzione alla manutenzione, tant'è che sussiste la necessità di opere di ripristino e consolidamento, soprattutto in relazione alla porzione della zona notte. L'edificio si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Al piano terra ci sono prevalentemente gli spazi dedicati ai servizi alla residenza, infatti oltre all'ingresso ed al grande vano cucina (unica zona giorno dell'appartamento), sono presenti un servizio, una dispensa, due bagni (di cui uno nel sottoscala) un'autorimessa ed una tettoia. Al piano primo si sviluppa invece la zona notte dell'appartamento, i cui locali sono disposti lungo due assi centrali adiacenti tra loro. La zona è composta da cinque camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio.

Tutti gli impianti presenti sono da ripristinare e/o ammodernare e da dotare di adeguate certificazioni impiantistiche.

I corpi di fabbrica secondari destinati a servizi sono ben tre. Il primo ha struttura portante in muratura, risulta in stato precario ed è caratterizzato dalla presenza di superfetazioni parzialmente realizzate con materiali di recupero e regolarizzate tramite condono edilizio. Gli altri due manufatti anch'essi oggetto di condono sono in condizioni assolutamente precarie. Nell'insieme il tutto necessita di importanti interventi di ripristino e messa in sicurezza.

L'area esterna è coperta da terra e manto erboso a crescita spontanea.

5. *Documentazione fotografica*





