

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

RG 1440/2022 V.G. GIUDICE DOTT. GIANLUCA MULÀ

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

.....
.....
CURATORE: DOTT.SSA VALENTINA CASADIO

TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 29/12/2023

Con provvedimento del 04/08/2023 il giudice Dott. Gianluca Mulà autorizzava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio dei geom. di Ravenna al n° 1022, alla redazione di **RELAZIONE TECNICA PERITALE** mirata alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso ufficio posto al piano Quinto di un fabbricato condominiale sito in Ravenna Viale le Corbusier 45 , distinto al Catasto fabbricati di Ravenna al fg 125 , mappale 462 sub. 197 , oltre a un garage e tre posti auto scoperti rispettivamente individuati con i sub. 153 – 30 - 31 - 40.

PROCEDURA TECNICA

- 1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione del bene oggetto dell'accertamento di stima,*
- 2) Sommaria descrizione del bene con caratteristiche oggettive dell'immobile;*
- 3) Indicazione degli atti amministrativi di costruzione dell'immobile con particolare riferimento alla verifica della conformità dello stato di fatto ed in caso contrario accertamento delle eventuali difformità e relativi costi conseguenti;*
- 4) Determinazione del valore degli immobili con calcolo della superfici, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. Determinazione analitica degli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del **13/09/2023** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati:

1) UFFICI

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (RA)

Foglio 125 Particella 462 **Subalterno 197**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.420,26**

Categoria **A/10** - Classe 1 - Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA LE CORBUSIER n. 45 Piano 5

1) GARAGE

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (RA)

Foglio 125 Particella 462 **Subalterno 153**

Classamento:

Rendita: **Euro 50,35**

Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq

Indirizzo: VIA LE CORBUSIER n. 45 Piano T

2) POSTO AUTO SCOPERTO

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (RA)

Foglio 125 Particella 462 **Subalterno 30**

Classamento:

Rendita: **Euro 42,61**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15 mq

Indirizzo: VIA LE CORBUSIER n. 45 Piano T

3) POSTO AUTO SCOPERTO

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (RA)

Foglio 125 Particella 462 **Subalterno 31**

Classamento:

Rendita: **Euro 42,61**

Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq

Indirizzo: VIA LE CORBUSIER n. 45 Piano T

4) POSTO AUTO SCOPERTO

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (RA)

Foglio 125 Particella 462 **Subalterno 40**

Classamento:

Rendita: **Euro 48,29**

Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 17 mq

Indirizzo: VIA LE CORBUSIER n. 45 Piano T

Gli immobili di cui sopra risultano dalle visure intestati a:

.....

Le planimetrie catastali sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenda delle Entrate in data 15/09/2023 ed allegate alla presente Relazione Peritale.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali, non si rilevano incongruenze.

CONFINI

UFFICI 5 P :

Ragioni : ROSSI ROBERTA , vano scala condominiale , due lati esterni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di un immobile adibito e destinato ad **UFFICI** posto al quinto piano di un fabbricato condominiale situato in Ravenna – zona semi-periferia in una area di recente edificazione a destinazione mista.

Al piano interrato del fabbricato condominiale è situato il GARAGE e nell'area cortilizia scoperta posta sul retro sono presenti due posti auto.

Il locale uffici si compone di quattro vani, ingresso, disimpegno, antibagno ed il bagno.

SUPERFICI : *(al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).*

1)	UFFICI	sub. 197	mq	103,33
2)	GARAGE	sub. 153	mq	15,00
3)	POSTO AUTO	sub. 30	mq	15,00
4)	POSTO AUTO	sub. 31	mq	15,00
5)	POSTO AUTO	sub. 40	mq	17,00

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in **BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE** e non necessita di alcun intervento sostanziale salvo interventi di manutenzione ordinaria.

Le finiture riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- *Pavimento in laminato di legno;*
- *Pavimento del bagno in gres;*
- *Rivestimento bagni in piastrelle di gres (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato)*
- *I bagni sono dotati di sanitari in ceramica, tutti gli elementi risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato;*
- *Infissi in alluminio con vetro camera;*
- *Porte interne in legno tamburato a nido d'ape;*
- *Portoncino blindato di ingresso del tipo "capo scala";*

- *Impianto di riscaldamento CENTRALIZZATO con corpi scaldanti – ventilconvettori;*
- *Acqua calda sanitaria autonoma con boiler murale ;*
- *L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche , parte dell'impianto elettrico è esterno con canaline e scatole;*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Con pratica Numero 9888/2023 - ACCESSO ATTI Prot. N. 195440 del 19/09/2023 si è proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi ed in particolare delle pratiche edilizie **relative all'immobile** oggetto della presente, recuperando i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 646/1992 del 24/4/1992 – P.G. 18667/1991 e 11031/92 del 17/05/1991;
(Costruzione di fabbricato commerciale direzionale residenziale)
- Concessione Edilizia n° 281 del 18/03/1994 - PG 50110/93 del 07/12/1993;
(Variante in C.O.)
- Concessione Edilizia n° 1542/1992 del 16/08/1992 - P.G. n° 17230/92 del 27/04/1992.
(Variante in C.O. essenziale)
- Concessione Edilizia n° 2085/1994 del 08/09/1994 - P.G. n° 25180/94 del 16/06/1994
E P.G. 17203/1992 del 18/08/1992.
(Variante in C.O.)

ABITABILITA'

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti certificati di **AGIBILITA'**:

- 1) P.G. 37184/1994 del 24/12/1994 –
RELATIVA AGLI UFFICI AD ESCLUSIONE DELL'INTERRATO (GARAGE);
- 2) P.G. 18513/1995 del 12/06/1995 –
RELATIVA ALL'INTERRATO (GARAGE);

Da una disamina delle pratiche edilizie ed a seguito del sopralluogo, sono state riscontrate varie difformità edilizie rispetto ai titoli originali di costruzione dell'unità in oggetto della presente.

Per la regolarizzazione dell'illecito sopra citato, dovrà essere presentata **CILA** in **SANATORIA** con versamento di **€ 1.000,00** a titolo di oblazione oltre ai diritti di segreteria pari ad **€ 100,00**.

A titolo di spese tecniche si prevede un importo pari ad € 4.000,00 oltre accessori.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali, in atti al 11/02/2015, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "*Identificazione catastale*".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, si precisa che sono state rilevate alcune modeste difformità di rappresentazione che tuttavia non modificano in modo sostanziale la consistenza complessiva dell'immobile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per l'immobile residenziale oggetto della presente verrà determinata la "*consistenza ragguagliata*" (o *superficie commerciale*) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

Si procede di seguito alla identificazione delle superfici commerciali per ciascun appartamento così come catastalmente identificato con determinazione del valore complessivo del fabbricato.

UFFICI 1 - Foglio 125 Particella 462 Subalterno 197 – Cat. A 10

SUPERFICI : (al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).

1)	UFFICI	Sub. 197 –	Cat. A/10	mq 103,33
2)	GARAGE -	Sub. 153 –	Cat. C/6	mq 15,00
3)	POSTO AUTO -	Sub. 30 –	Cat. C/6	mq 15,00
4)	POSTO AUTO -	Sub. 31 –	Cat. C/6	mq 15,00
5)	POSTO AUTO -	Sub. 40 –	Cat. C/6	mq 17,00

STIMA DEL BENE

CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a)** Posizione territoriale nell'ambito del territorio comunale;
- b)** Posizionamento dell'immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;
- c)** Uso specifico;
- d)** Andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al "1° SEMESTRE ANNO 2023".

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Fascia/zona: C1/Semicentrale/cintura alla zona centrale

Codice Zona : C1

Destinazione : UFFICI

VALORE min. €/mq 1250 - valore max €/mq 1800

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di manutenzione e quant'altro d'interesse per la stima:

UFFICI	€/MQ 1.600,00
GARAGE	€/ MQ 950,00
POSTO AUTO	€/ MQ 600,00

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, non si rilevano particolari criticità.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di non applicare un deprezzamento. Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche e catastali delle difformità regolarizzabili che può essere stimato in non meno di € 1.000,00 a titolo sanzionatorio - € 100,00 diritti comunali - **€ 4.000,00** oltre accessori a titolo di spese tecniche.

CONTEGGI DI STIMA

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

Valore UFFICIO	sub. 197	mq 103,33 x €/mq 1.600,00 =	€	165.328,00
Valore GARAGE	sub. 153	mq 15,00 x €/mq 950,00 =	€	14.250,00
Valore POSTO AUTO	Sub. 30	mq 15,00 x €/mq 600,00 =	€	9.000,00
Valore POSTO AUTO	Sub. 31	mq 15,00 x €/mq 600,00 =	€	9.000,00
Valore POSTO AUTO	Sub. 40	mq 17,00 x €/mq 600,00 =	€	10.200,00
Detrazione per la regolarizzazione URBANISTICA			-€	5.100,00

VALORE DELL' INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE € 202.678,00

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene oggetto della presente fa parte di un condominio denominato “ MOSAICO 2 “ CF 92031690396 alla SCALA VICICO 45 interno 15 con i seguenti Millesimi di Proprietà :

IDENTIFICATIVO	CONDOMINO	DESTINAZIONE	QMM DI PROPRIETA'	QMM Risc.Cont. civ. 39-45	Ascensore civ. 45	Millesimi GARAGE
SUB 197	MAGLIONI MARCO	UFFICIO	18,24	55,97	105,75	
SUB 153	MAGLIONI MARCO	GARAGE	0,66			0,66
SUB 30	MAGLIONI MARCO	POSTO AUTO	0,38			
SUB 31	MAGLIONI MARCO	POSTO AUTO	0,38			
SUB 40	MAGLIONI MARCO	POSTO AUTO	0,39			

Non si rilevano spese straordinarie previste nel condominio.

Per le spese di ripartizione a consuntivo e preventivo, si fa riferimento alla tabella di ripartizione di cui alla convocazione assemblea ordinaria del 13/12/2023.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Ravenna , via , come segue:

1) UFFCI	Sub. 197 –	Cat. A/10	€ 160.000,00
2) GARAGE -	Sub. 153 –	Cat. C/6	€ 14.000,00
3) POSTO AUTO -	Sub. 30 –	Cat. C/6	€ 9.000,00
4) POSTO AUTO -	Sub. 31 –	Cat. C/6	€ 9.000,00
5) POSTO AUTO -	Sub. 40 –	Cat. C/6	€ 10.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna il 29/12/2023

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Planimetrie catastali delle U.I.;
 - 1.1 PLN sub. 197 UFFICI;
 - 1.2 PLN sub. 153 GARAGE;
 - 1.3 PLN sub. 30 POSTO AUTO;
 - 1.4 PLN sub 31 POSTO AUTO;
 - 1.5 PLN sub 40 POSTO AUTO;
2. Visura catastale per soggetto;
3. Documentazione fotografica;
4. Atto di provenienza - ASSEGNAZIONE;
5. Contratto mutuo in essere;
6. Ispezione Ipotecaria 2023
7. Documentazione amministrativa - Pratiche Edilizie e abitabilità;
8. Regolamento condominiale
9. Spese condominiali - Riparto Cons 2022 2023
10. Spese condominiali - Piano rateale 2023 2024