

Studio Tecnico Geom. Andrea Turchi
Via Maggiore, 195 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/461445 - Fax 0544/467581
C.F. TRC NDR 58S10 H199P - P.IVA 00711890392 - e-mail: studio@bieffera.it
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Ravenna al n.964 dal 16/01/81

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA
per la STIMA di immobili
in Ravenna - località Bassette
Viale Giuseppe Di Vittorio n. civico 22 e
n. civici 60 – 62 – 62/A ang. Via G. Bondi
Proprietà: [REDACTED]



Ravenna, 15/10/2020

Il sottoscritto, Geom. Andrea Turchi con Studio in Ravenna via Maggiore 195, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 964, incaricato dalla Società ██████████, dopo aver effettuato alcune verifiche ed accertamenti preliminari, procede con la seguente relazione descrittiva e valutativa dei cespiti, in capo alla stessa società ██████████ e più precisamente:

- Lotto 1. parte di complesso condominiale costituito da uffici e negozi il tutto ad uso commerciale sito in Ravenna località Bassette, Viale G. Di Vittorio ai civici 60, 62 e 62/A con annessi posti auto e depositi situati nel retro con ingresso dalla Via G. Bondi;
- Lotto 2. unità immobiliare ad uso ufficio situato in Ravenna località Bassette, Viale G. Di Vittorio al civico 22 piano secondo.

Gli immobili sopra elencati, si trovano nella zona periferica artigianale/industriale denominata "Bassette" a pochi chilometri da Ravenna sulla strada principale Viale Giuseppe Di Vittorio perpendicolare della Via Romea Nord, come evidenziato nell'estratto di mappa e nell'ortofoto allegati sotto la **lettera A**.

Si precisa che per la stima dei cespiti sono stati utilizzati gli atti amministrativi comunali e catastali già in possesso del sottoscritto, ma in caso di una eventuale compravendita occorrerà eseguire un'analisi edilizia puntuale presso gli enti preposti, comprensiva di comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato di ogni bene stimato.

Ciò premesso si procede schematicamente per ogni lotto, alla descrizione generale comprensiva dei dati catastali, della provenienza ed in fine della stima.

Lotto 1 – COMPLESSO CONDOMINIALE



Situato ai civici 60, 62 e 62/A del Viale G. Di Vittorio, in angolo con la Via Bondi, l'edificio, costruito nei primi anni ottanta con intelaiatura in cemento armato e tamponature esterne in vetro, è di grande impatto volumetrico a pianta rettangolare semplice su tre piani fuori terra, ed è abbinato, da un lato al complesso immobiliare adiacente.

Attualmente l'immobile è ad uso commerciale e direzionale ed, al suo interno, è composto al piano terra da un locale ad uso ristorante/bar e n. 3 depositi, mentre i piani primo e secondo sono adibiti ad uffici, oltre agli spazi comuni a tutte le unità immobiliari come l'androne coperto, il porticato, le logge, il vano scala che incorpora l'ascensore e alcuni vani tecnici.

Esternamente l'area, su cui insiste l'immobile, è suddivisa tra parcheggi privati ad uso pubblico sul fronte ed un piazzale sul retro adibito a parcheggio dove sono situati n. 59 posti auto.

DATI CATASTALI e PROVENIENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia, come da visura catastale aggiornata (**allegato B**), sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ravenna, Catasto Fabbricati alla Sez. RA-RA, Fg. 11 Mapp. 187:

Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Destinazione Indirizzo
22	A/10	1	38 vani	928 m ²	Euro 10.793,95	UFFICIO VIALE G. DI VITTORIO piano T-1-2
23	A/10	1	6,5 vani	145 m ²	Euro 1.846,33	UFFICIO VIALE G. DI VITTORIO piano: 2
24	F/5		1.072 m ²			LASTRICO SOLARE VIALE G. DI VITTORIO piano 3
25	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
26	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano: T
27	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
28	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
29	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T

30	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
31	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano: T
32	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
33	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
34	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
35	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
36	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
37	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
38	C/6	1	10 m ²	10 m ²	Euro 28,41	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
39	C/6	1	10 m ²	10 m ²	Euro 28,41	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
40	C/6	1	10 m ²	10 m ²	Euro 28,41	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
41	C/6	1	10 m ²	10 m ²	Euro 28,41	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
42	C/6	1	10 m ²	10 m ²	Euro 28,41	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
43	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
44	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
45	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
46	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
47	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
48	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
49	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T

50	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
51	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
52	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
53	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
54	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
55	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
56	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
57	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
58	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
59	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
60	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
61	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
62	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
63	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
64	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
65	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
66	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
67	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
68	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
69	C/6	1	16 m ²	16 m ²	Euro 45,45	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T

71	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
72	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
73	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
74	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
75	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
76	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
77	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
78	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
79	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
80	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
81	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
82	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
83	C/6	1	11 m ²	11 m ²	Euro 31,25	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
84	C/6	1	12 m ²	12 m ²	Euro 34,09	POSTO AUTO VIA G. S. BONDI piano T
87	A/10	1	36 vani	1120 m ²	Euro 10.225,85	UFFICIO VIALE G. DI VITTORIO piano: 1
89	C/2	2	18 m ²	27 m ²	Euro 51,13	VANO TECNICO VIALE G. DI VITTORIO piano 3
92	D/8				Euro 10.656,00	BAR-RISTORANTE VIALE G. DI VITTORIO 60 piano T
93	C/2	2	24 m ²	30 m ²	Euro 68,17	DEPOSITO VIA G. S. BONDI piano: T
95	C/2	2	16 m ²	20 m ²	Euro 45,45	DEPOSITO VIA G. S. BONDI piano: T
96	C/2	2	23 m ²	29 m ²	Euro 65,33	DEPOSITO VIA G. S. BONDI piano: T

Al Catasto Terreni il mappale su cui insiste il fabbricato è censito come ente urbano di Ha 0 are 39 ca 12 ovvero di mq. 3.912,00 (già **allegato B**).

L'immobile è stato acquistato dall'attuale intestatario, società ██████████, con atto del 22/02/2006 Rep. 10235/5313.

Nell'immobile fanno parte anche alcune unità immobiliari recentemente vendute alla ██████████ Spa con atto del 30/07/2019 e precisamente i Sub. 86 (negozi), 94 (deposito) e 70 (posto auto).

TITOLI EDILIZI

Dalla documentazione già in possesso del sottoscritto, l'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 1288 del 29/06/82 PG 254/82 per costruzione di centro commerciale espositivo e di servizi con demolizione fabbricati rurali esistenti Concessione in variante in corso d'opera n. 1778 del 08/10/84 PG. 18141/84
- Concessione in variante in corso d'opera n. 2406 del 19/12/84 PG 34398/84
- Concessione in variante in corso d'opera n. 1096 del 02/06/87 PG 58384/86
- DIA per ristrutturazione capannone con destinazione commerciale e direzionale PG 112216/07 del 05/12/07
- DIA in variante in corso d'opera PG 90822/08 del 29/09/08
- DIA per area parcheggio PG 31778/09 del 09/04/09
- DIA in variante per modifiche piano primo PG 62248/09 del 30/06/09
- DIA in variante per area parcheggio PG 13038/10 del 09/02/10
- DIA in variante per recinzione parcheggio PG 13032/10 del 09/02/10
- DIA in variante per modifiche bar PG 17495/10 del 22/02/10
- DIA in variante per modifiche bar PG 5430810 del 24/05/10
- DIA in variante in corso d'opera PG 111395/10 del 02/11/10
- SCIA in variante in corso d'opera PG 69686/11 del 01/07/11
- Comunicazione Fine Lavori parcheggio PG 70247/11 del 04/07/11
- Comunicazione Fine Lavori recinzione PG 82413/11 del 05/08/11

- SCIA per tamponamento portico e ricavo vani ad uso deposito PG 83595/11 del 10/08/11
- SCIA in variante al tamponamento portico per ricavo vani ad uso deposito PG. 32434/12 del 26/03/12
- CILA per Manutenzione straordinaria bar-ristorante PG 115494/17 del 11/07/17
- Comunicazione Fine Lavori Cila bar-ristorante PG 129986/17 del 02/08/17
- CILA per cambio d'uso da tabacchi a bar-ristorante PG 132998/17 del 07/08/17
- Comunicazione Fine Lavori Cila bar-ristorante PG 157259/17 del 21/09/17

Nel corso degli anni, inoltre, risultano essere stati rilasciati i seguenti Certificati di agibilità:

- Certificato di conformità edilizia ed agibilità relativa alle parti comuni e al sub 22 PG 97718/08 del 20/10/08 in Silenzio Assenso dal 02/02/09
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità relativa al bar PG 55897/10 del 26/05/10
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità relativa al piano primo PG 73274/10 del 09/07/10 ritirata in data 22/09/10
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità relativa al piano secondo PG 5398/11 del 19/01/11
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità PG 70207/11 del 04/07/11 in Silenzio Assenso dal 02/10/2011
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità PG 43076/12 del 18/04/12 in Silenzio Assenso dal 17/07/12

DESCRIZIONE

Il fabbricato, costruito nei primi anni ottanta, è stato completamente ristrutturato nel 2007, dopo essere stato per molti anni in stato di abbandono.

La struttura portante è costituita principalmente da pilastri, solai e travi in calcestruzzo armato con pannellatura di tamponamento esterna in vetro. La

copertura piana funge da lastrico solare dove sono installati la maggior parte degli impianti tecnologici a servizio dei piani sottostanti.

Per accedere ai piani della palazzina, l'ingresso principale è situato all'interno del androne coperto dove, divisi da un corridoio, si trovano due distinti vani scala con rispettivi ascensori, uno dei quali catastalmente è ad uso esclusivo del piano secondo. Il piano terra, adibito attualmente a bar-ristorante, ha più entrate poste sotto il portico comune che circonda tutto l'edificio.

Internamente ai piani le zone dei bagni e/o di altri servizi (depositi, ripostigli, ecc.) sono state create con divisori in parte in muratura ed in parte in cartongesso, mentre tutti gli uffici che costituiscono i piani primo e secondo sono stati creati con pareti attrezzate, in base alle esigenze delle attività che hanno avuto in locazione i locali nei precedenti anni.

Attualmente i locali ai piani primo e secondo sono liberi, mentre per il piano terra (bar ristorante) è in essere un contratto di locazione.

Disposizione interna PIANO TERRA

Il piano terra (sub. 92) si compone da un blocco dei servizi in posizione centrale comprensivo di cucina, dispensa, celle frigorifere; ripostigli, disimpegni, spogliatoi uomini-donne per il personale, bagni-antibagni uomini e donne per il personale e per il pubblico. Intorno le aree di somministrazione di bar e ristorante.

Disposizione interna PIANO PRIMO

Il primo piano (sub. 87) è costituito da un unico ambiente dove, lungo tutto il perimetro, sono stati creati, con pareti in arredo e/o pareti in cartongesso, uffici e sale riunioni di varie dimensioni. Più all'interno lo spazio è impegnato, oltre che dai vani scala/ascensore comuni, dall'ingresso, dalla reception, da ripostigli, locali tecnici e dai servizi igienici.

Disposizione interna PIANO SECONDO

Come per il piano sottostante, anche questo ha un uso direzionale, ma a differenza del precedente questo piano, è stato suddiviso in due unità immobiliari. Quella più piccola (sub. 23) comprende l'ingresso, un archivio, n. 5 uffici e tre bagni creati con pareti in cartongesso.

L'altra unità (sub. 22) si sviluppa nel restante spazio, che, con pareti in cartongesso, è stato diviso in circa 25 uffici di varie dimensioni, di cui la maggior parte disposti lungo le pareti perimetrali dell'edificio e altri, più interni, collocati intorno al lastrico solare dal quale prendono luce e aria. Al piano, oltre gli uffici, si trovano altri locali quali sale d'attesa, archivi, vani tecnici ed i servizi igienici.

Sul fronte strada l'area cortilizia dell'edificio è stata utilizzata per i parcheggi privati ad uso pubblico, per le aree di manovra e per i passaggi pedonali, mentre sul retro, la corte recintata è stata in parte asfaltata per creare l'ampio parcheggio dotato di n. 59 posti auto a servizio delle attività e degli uffici presenti nel fabbricato, con accesso dalla Via Bondi e dall'androne coperto. Il parcheggio è limitato dal fabbricato realizzato nel 2011, dal tamponamento di un portico esistente e si compone di quattro semplici vani, uno dei quali già compravenduto, ad uso deposito, ognuno con il proprio ingresso indipendente e accessibili attraverso la parte di corte curata a verde, posta al confine con il fabbricato adiacente.

Per una migliore identificazione delle unità si allegano sotto la **lettera C** l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali.

Tutto il complesso immobiliare è in ottimo stato di conservazione, ed è regolarmente mantenuto; gli impianti elettrico e termo-idro-sanitario sono stati messi a norma durante le ristrutturazioni, in caso di compravendite saranno comunque da verificare se rispondenti alle vigenti normative.

SUPERFICI

In base ai calcoli operati ed applicando le incidenze ed i criteri per il calcolo delle Superfici commerciali, le aree delle singole unità principali, di quelle accessorie e delle parti comuni, sono le seguenti:

SUPERFICI PRINCIPALI

PIANO TERRA (sub. 92)	circa mq. 575,30
PIANO PRIMO (sub. 87)	circa mq. 1.105,70
PIANO SECONDO (sub. 22)	circa mq. 890,40
PIANO SECONDO (sub. 23)	<u>circa mq. 141,80</u>
Totale superficie lorda	circa mq. 2.713,20

SUPERFICI ACCESSORIE

LASTRICO SOLARE
Piano Secondo (sub 22) circa mq. 44,95

ASCENSORE - VANO SCALA
(accesso P. Primo sub. 87) circa mq. 46,00

ASCENSORE - VANO SCALA
(accesso P. Secondo sub. 22 e 23) circa mq. 26,00

SUPERFICI PARTI COMUNI

LASTRICO SOLARE
Piano Terzo (sub 24) circa mq. 1.072,00

ANDRONE – PORTICI
CORTE - AREA MANOVRE
(sub 97) circa mq. 2.298,00

VANO TECNICO (sub. 89) circa mq. 26,00
Piano terzo (tetto)

circa mq. 2.324,00

I DEPOSITI ed i POSTI AUTO saranno valutati A CORPO.

Si procede con il calcolo delle superfici e delle incidenze commerciali per ogni singola unità:

SUB. 92	Superficie	Incidenza	Superficie commerciale
P. TERRA BAR-RISTORANTE	circa mq. 575,30	100%	mq. 575,30
			arrotondata a Mq. 575,00

SUB. 87	Superficie	Incidenza	Superficie commerciale
P. PRIMO UFFICI	circa mq. 1.105,70	100%	mq. 1.105,70
SUP. ACCESSORIE VANO SCALA	circa mq. 46,00	25%	mq. 11,58
			Mq. .1.117,28 arrotondata a Mq. 1.117,00

SUB. 22	Superficie	Incidenza	Superficie commerciale
P. SECONDO UFFICI	circa mq. 890,40	100%	mq. 890,40
SUP. ACCESSORIE VANO SCALA	circa mq. 26,00	25%	mq. 6,50
			Mq. 896,90 arrotondata a Mq. 897.00

SUB. 23	Superficie	Incidenza	Superficie commerciale
P. SECONDO UFFICI	circa mq. 141,80	100%	mq. 141,80
SUP. ACCESSORIE VANO SCALA	circa mq. 26,00	25%	mq. 6,50
			Mq. 148,30 arrotondata a Mq. 148.00

Per delineare il valore commerciale, considerando lo stato di fatto delle singole unità immobiliari e poi dell'intero immobile, il sottoscritto ha analizzato le quotazioni ufficiali riferite agli anni precedenti (Anno 2019 semestre 2) espresse nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate delle Quotazioni del Mercato Immobiliare (OMI - allegato D) e quelli riportati nell'ultimo Rapporto del Mercato Immobiliare di Ravenna e Provincia del 2019 (allegato E), oltre alla valutazione finale del sottoscritto.

I prezzi al metro quadro minimi e massimi indicate nelle quotazioni sopra citate sono diversi tra loro, pertanto il sottoscritto provvede a calcolarne la media matematica:

CALCOLO dei VALORI MEDI

- Banca dati OMI - zona Periferica/Porto-Bassette

$$\frac{\text{min. €/mq. 860,00} + \text{max €/mq. 1.150,00}}{2}$$

2

$$= \text{€/mq. 1.005,00}$$

- Rapporto Immobiliare Ravenna e Provincia
 “Zona Teodorico/S. Giuseppe - tipologia **UFFICI**

$$\frac{\text{min. €}/\text{mq. } 800,00 + \text{max €}/\text{mq. } 1.200,00}{2} = \text{€}/\text{mq. } 1.000,00$$
- Rapporto Immobiliare Ravenna e Provincia
 “Zona Teodorico/S. Giuseppe - tipologia **NEGOZI**

$$\frac{\text{min. €}/\text{mq. } 800,00 + \text{max €}/\text{mq. } 1.600,00}{2} = \text{€}/\text{mq. } 1.200,00$$

Facendo un’ulteriore media tra i due valori, sia per quanto riguarda gli uffici, che il “Bar-Ristorante” (tipologia negozi), ne scaturisce un prezzo commerciale verosimile a quello attuale:

$$\frac{\text{€}/\text{mq. } 1.000,00 + \text{€}/\text{mq. } 1.005,00}{2} = \text{€}/\text{mq. } 1.002,50 \text{ uffici}$$

$$\frac{\text{€}/\text{mq. } 1.000,00 + \text{€}/\text{mq. } 1.200,00}{2} = \text{€}/\text{mq. } 1.100,00 \text{ bar-ristorante}$$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE MEDIO

UNITA' IMMOBILIARI	SUPERFICI	€/MQ	VALORE COMMERCIALE MEDIO (tra OMI e RAPPORTO IMMOBILIARE RA)
sub. 92 PIANO TERRA Bar-Ristorante	circa mq. 575,00	€/mq. 1.100,00	€ 632.500,00
Sub. 87 PIANO PRIMO Uffici	circa mq. 1.117,00	€/mq. 1.002,50	€ 1.119.792,50
Sub. 22 PIANO SECONDO Uffici	circa mq. 897,00	€/mq. 1.002,50	€ 899.242,50
sub. 23 PIANO SECONDO Uffici	circa mq. 148,00	€/mq. 1.002,50	€ 148.370,00
TOTALE			€ 2.799.905,00

Il sottoscritto in seguito al confronto tra i dati ufficiali di riferimento sopra riportati ed i prezzi reali di compravendite recenti avvenute nella stessa zona, tenendo conto del momento economico, dell'ubicazione, della vetustà e della conservazione, procede con la valutazione dell'immobile sopra descritto, che di poco si discosta da quella precedente, ed inoltre effettua una valutazione a corpo per i POSTI AUTO ed i DEPOSITI:

UNITA' IMMOBILIARI	SUPERFICI	€/MQ	VALORE COMMERCIALE STIMATO
sub. 92 PIANO TERRA Bar-Ristorante	circa mq. 575,00	€/mq. 1.200,00	€ 690.000,00
Sub. 87 PIANO PRIMO Uffici	circa mq. 1.117,00	€/mq. 1.100,00	€ 1.228.700,00
Sub. 22 PIANO SECONDO Uffici	circa mq. 897,00	€/mq. 1.100,00	€ 986.700,00
sub. 23 PIANO SECONDO Uffici	circa mq. 148,00	€/mq. 1.100,00	€ 162.800,00
TOTALE			€ 3.068.200,00

UNITA' IMMOBILIARI	QUANTITA'	€/cad.	VALORE COMMERCIALE STIMATO
POSTI AUTO sub. dal 25 al 84 (escluso il sub. 70 già venduto)	n. 59	€/cad. 1.000,00	€ 59.000,00
DEPOSITI sub. 93, 95 e 96	n. 3	€/cad. 3.000,00	€ 9.000,00
TOTALE			€ 68.000,00

VALUTAZIONE FINALE LOTTO 1

Dopo aver verificato il mercato locale, calcolato i valori secondo i dati ufficiali dei singoli cespiti, tenendo conto del momento economico e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte in relazione, il sottoscritto valuta l'intero immobile in

€ 3.136.200,00

(Euro tremilionicentotrentaseimiladuecento)

=====

Lotto 2 – UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO



Il secondo ed ultimo lotto include un'unità immobiliare ad uso ufficio, situato all'interno di un edificio al civico 22 del Viale G. Di Vittorio e, come per il precedente, anche questo ha una destinazione d'uso direzionale-commerciale.

Di notevoli dimensioni, il fabbricato si sviluppa, per la maggior parte della sua estensione, su un unico piano dove sono ubicati le attività commerciali/artigianali, mentre l'ufficio, oggetto di stima, è situato al secondo piano della porzione dell'immobile composta da tre piani fuori terra.

La struttura e l'anno di costruzione, sono analoghe al fabbricato del lotto 1, infatti anche questo risale ai primi anni ottanta e la sua struttura portante è in pilastri, travi e solai in calcestruzzo armato, pannellature esterne in lastre prefabbricate e vetrine per la parte ad un piano, mentre per la porzione a più piani, il tamponamento esterno è in vetri.

L'intero complesso insiste su un'area soggetta a edilizia convenzionata PIP (Piani per Insediamenti Produttivi) quindi di proprietà del Comune di Ravenna, mentre la società ██████████, possiede la proprietà superficaria, pertanto in questa fase sarà valutato il valore commerciale dell'ufficio, ma per una eventuale futura compravendita, sarà necessario fare richiesta del certificato di determinazione del prezzo di cessione.

DATI CATASTALI e PROVENIENZA

L'unità immobiliare, come anticipato più sopra, è così intestata:

- ██████████ proprietà superficaria per 1/1
- Comune di Ravenna proprietà per l'area per 1/1

ed è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ravenna, Catasto Fabbricati, Sez. RA-RA, Fg. 11 Mapp. 175

- sub. 47 Cat. A/10 Cl. 1 Vani 4 Rend.Cat. € 1.136,21

come indicato nella visura catastale aggiornata (**allegato F**).

Il bene è stato acquisito da ██████████ con atto notarile del 09/11/2009 Rep. 11780/6672 e si precisa che, ai fini di una futura compravendita, il bene è soggetto alle limitazioni recate dalla convenzione comunale stipulata con atto del 1981 e successive modifiche ed integrazioni riguardanti il diritto di superficie del terreno.

TITOLI EDILIZI

L'immobile in cui è inserito l'ufficio, dalla documentazione già in possesso del sottoscritto, risulta edificato, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 1288 del 29/06/1982 P.G. 254/82 per costruzione centro commerciale espositivo
- Concessione n. 583 del 08/08/1983 P.G.7240/83
- Concessione n. 1778 del 08/10/1984 P.G.18141/84
- Concessione n. 264 del 12/03/1986 P.G.44518/85
- Concessione n. 1480 del 18/11/1986 P.G.35064-35065/86
- Concessione in variante n. 1096 del 02/06/1987 P.G.58384/86
- Concessione in variante n. 2404 del 20/10/1988 P.G.11460/88

e successivo rilascio dei certificati di agibilità, di seguito se ne indicano alcuni:

- Agibilità Prot. n. 60828/1986 del 01/09/1987
- Agibilità Prot. n. 29044/1987 del 01/09/1987

Negli anni successivi, sono state realizzate, senza titolo edilizio, delle modifiche interne anche nella stessa unità immobiliare oggetto di stima, quali ad esempio le tramezzature per la creazione di più uffici, regolarizzate con la presentazione di:

- Comunicazione di prescrizione abusi minori del 18/05/2007 P.G. 47598/2007 ai sensi dell'art. 207 del Regolamento Edilizio Comunale allora vigente;

a seguito di questa è stata richiesta e rilasciata la conformità edilizia/Agibilità in data 21/05/2007 P.G. 48159/2007.

DESCRIZIONE GENERALE

Dall'ingresso comune posto all'interno del portico, attraverso il vano scala o all'ascensore, si accede all'ufficio al secondo piano. L'unità è composta da un unico ambiente comprensivo di disimpegno e due bagni dove, con pareti-arredo e cartongesso, sono stati realizzati tre distinti uffici.

Il bene è ben mantenuto, in caso di compravendita gli impianti elettrico e termo-idro-sanitario saranno da verificare se rispondenti alle vigenti normative.

Per l'identificazione delle unità si allega l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale sotto la **lettera G**.

SUPERFICIE

Trattandosi di un complesso molto esteso e non potendo calcolare le superficie delle parti comuni, si ritiene di considerare l'incidenza di un 2% delle stesse sulla superficie lorda dell'unità immobiliare

SUB. 47	Superficie	Incidenza Parti comuni	Superficie commerciale
P. SECONDO UFFICIO	circa mq. 79,75	2%	mq. 81,35
			arrotondata a Mq. 81,00

Per quanto riguarda il valore commerciale al Mq., tenendo ben presente che si dovrà far richiesta al Comune di Ravenna del prezzo di cessione, si considera il valore commerciale medio e quello stimato calcolato per gli uffici del lotto 1 (capitolo "Calcolo dei valori medi") e si raffronta nelle seguenti tabelle:

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE	€/MQ	VALORE COMMERCIALE MEDIO (tra OMI e RAPPORTO IMMOBILIARE RA)
Sub. 47 PIANO SECONDO Ufficio	circa mq. 81,00	€/mq. 1.002,50	€ 81.202,50

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE	€/MQ	VALORE COMMERCIALE STIMATO
Sub. 47 PIANO SECONDO Ufficio	circa mq. 81,00	€/mq. 1.100,00	€ 89.100,00

VALUTAZIONE FINALE LOTTO 2

Dopo aver verificato il mercato locale, calcolato i valori secondo i dati ufficiali del cespite, tenendo conto del momento economico e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte in relazione, il sottoscritto valuta l'intero immobile in

€ 89.100,00

(Euro ottantanovemilacento/00)

=====

In ultimo si riepilogano i valori stimati:

LOTTO 1 - Viale G. Di Vittorio 60-62-62/A € 3.136.200,00

LOTTO 2 - Viale G. Di Vittorio 22 - P.Secondo € 89.100,00

Il sottoscritto tanto doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ravenna, 15/10/2020

In fede
Geom. Andrea TURCHI

Studio Tecnico Geom. Andrea Turchi
Via Maggiore, 195 - 48121 Ravenna - Tel. 0544/461445 - Fax 0544/467581
C.F. TRC NDR 58S10 H199P - P.IVA 00711890392 - e-mail: studio@bieffera.it
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Ravenna al n.964 dal 16/01/81

ELENCO ALLEGATI

- A)** ortofoto ed estratto mappa generale
- B)** visure catastali aggiornate Lotto 1
- C)** elaborato planimetrico e planimetrie catastali Lotto 1
- D)** quotazioni Banca dati OMI
- E)** valori Rapporto Immobiliare
- F)** visura catastale aggiornata Lotto 2
- G)** elaborato planimetrico e planimetria catastale Lotto 2