

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

**RELAZIONE di STIMA
della PORZIONE di UNITA' IMMOBILIARE
posta al PIANO SECONDO
del fabbricato in Ravenna
Località Bassette - Viale G. Di Vittorio n. 62/A
Proprietà: ~~Altezze~~ S.r.l.**



Ravenna, 21/11/2022

Il sottoscritto, Geom. Andrea Turchi con Studio in Ravenna via Maggiore 195, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 964, è stato incaricato dalla Società **[REDACTED]** Srl per lo svolgimento della seguente relazione descrittiva e valutativa relativa ad **una sola porzione dell'unità immobiliare**, di loro proprietà, posta al piano secondo del complesso condominiale ad uso commerciale sito in Ravenna località Bassette, Viale G. Di Vittorio al civico 62/A costituito da un **ufficio** (sub. 22).

Prima di procedere con tale stima premette che:

- l'intero ufficio distinto con il subalterno 22 è stato già oggetto di valutazione ed asseverazione da parte dello scrivente rispettivamente nelle date del 20/01/2021 e del 25/01/2021;
- con contratto di locazione del 30/11/2019 (C.I. TGZ19T008635000UC) la società **[REDACTED]** Srl dava in locazione alla società **[REDACTED]** Srl il Lotto 4 descritto nella sopra citata perizia, che comprende l'unità immobiliare distinta con il subalterno 23 ed i suoi dieci posti auto distinti con i sub. dal n. 30 al n. 39;
- la società locataria **[REDACTED]** Srl intende ampliare la superficie della sua attività, pertanto ha fatto richiesta alla società proprietaria/concedente **[REDACTED]** Srl di acquisire sia l'immobile già in locazione che parte del subalterno 22, adiacente al loro ufficio locato ad altra società;
- la società **[REDACTED]** Srl, a sua volta, dava incarico al sottoscritto per effettuare tale valutazione.

Si precisa, inoltre, che per la presente stima 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 del bene stimato.

Tutto ciò premesso

dopo aver effettuato alcune verifiche ed accertamenti preliminari, ai fini di questa relazione estimativa, il sottoscritto procede con il controllo del prezzo commerciale già stimato relativo all'ufficio attualmente locato dalla società **[REDACTED]** Srl (sub. 23) e con i calcoli della superficie e conseguente valore della porzione del sub. 22 che la stessa intende acquisire.

Facendo riferimento alla valutazione già effettuata, si procede con la descrizione generale dell'intero complesso, poi con i dati catastali, la descrizione sintetica, il calcolo della superficie e la relativa valutazione della porzione specifica.

DESCRIZIONE GENERALE

Le unità immobiliari, coinvolte dalla presente relazione, sono parte del complesso immobiliare situato nella zona periferica artigianale/industriale denominata "Bassette" a pochi chilometri da Ravenna sulla strada principale Viale Giuseppe Di Vittorio ai civici 60, 62 e 62/A, in angolo con la Via Bondi; l'edificio (allegato A - estratto mappa), costruito a pianta rettangolare semplice nei primi anni ottanta con intelaiatura in cemento armato e tamponature esterne in vetro, si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è abbinato, da un lato al complesso immobiliare adiacente. Attualmente l'uso è commerciale e direzionale, internamente vi sono un locale ristorante/bar e tre depositi, al piano terra, ed uffici ai piani primo e secondo, 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 in parcheggi privati ad uso pubblico sul fronte ed il piazzale sul retro tutto adibito a parcheggio ad uso delle attività poste all'interno del complesso immobiliare.

DATI CATASTALI

La porzione da stimare, che andrà unita agli uffici adiacenti, è parte dell'unità immobiliare, censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ravenna, Catasto Fabbricati alla Sez. RA-RA, Fg. 11 Mapp. 187 al **Sub. 22** cat. A/10 cl. 1 vani 38 R.C. € 10.793,95.

Gli uffici che attualmente sono locati alla ditta Saip Srl sono invece così accatastati:

Sub. 23 cat. A/10 cl. 1 vani 6,5 R.C. € 1.846,33

come da visure catastali aggiornate (allegato B) e planimetrie catastali (allegato C).

DESCRIZIONE SINTETICA

Al piano secondo della palazzina si accede attraverso l'ingresso principale situato all'interno del androne del piano terra dove si trovano due distinti vani scala con rispettivi ascensori, uno dei quali è catastalmente ad uso esclusivo di questo piano.

Come per il piano sottostante, anche questo ha un uso direzionale, ma a differenza del primo piano, questo è catastalmente suddiviso in due unità immobiliari.

Internamente i subalterni 22 e 23 sono divisi tra loro da pareti in muratura e cartongesso, mentre i blocchi dei bagni, sono realizzati interamente in muratura.

Le divisioni interne dei singoli uffici, che costituiscono il piano secondo, sono invece state create con pareti attrezzate, in base alle esigenze delle attività che si sono succedute negli anni; ed è proprio 3 (tre) di questi singoli uffici, con relativo disimpegno, facenti parte del sub. 22, ad essere oggetto di questa valutazione per la cessione e la successiva fusione con il subalterno 23, come meglio identificati, con colori giallo e arancio, nel grafico esplicativo (allegato D) e nelle singole planimetrie catastali.

Il sub. 23 attualmente comprende l'ingresso, un archivio, n. 5 (cinque) uffici e tre bagni creati con pareti in cartongesso; abbinati ad esso, vi sono n. 10 (dieci) parcheggi.

Le unità immobiliari sono in ottimo stato di conservazione ed a tutt'oggi ben mantenute; gli impianti elettrico e termo-idro-sanitario sono stati messi a norma durante le ristrutturazioni, tuttavia, si fa presente che, in caso di compravendite saranno comunque da verificare se rispondenti alle vigenti normative.

A tal riguardo il sottoscritto fa presente e sottolinea che i subalterni 22 e 23, hanno impianti termo-idro-sanitari indipendenti tra loro, ciò significa che nella valutazione si dovrà tenere conto dei costi per le verifiche tecniche e per le successive modifiche per la ripartizione degli stessi in base alla nuova suddivisione, così come saranno da conteggiare le spese tecno-urbanistiche e catastali da sostenere per frazionare la porzione del sub. 22 e fonderla al sub. 23.

SUPERFICIE e VALORE COMMERCIALE della PORZIONE di UNITA' IMMOBILIARE

Per definire la superficie ed il conseguente valore commerciale delle due unità coinvolte, si riportano i calcoli già operati, dal sottoscritto, nella stima precedentemente asseverata (25/01/2021 - pag 13 e seguenti) che comprendono le incidenze delle superfici accessorie:

SUPERFICI PRINCIPALI

PIANO 2°- sub. 22	<u>circa mq. 890,40</u>
PIANO 2°- sub. 23	<u>circa mq. 141,80</u>
PORZIONE del SUB 22	<u>circa mq. 86,35</u>

SUPERFICI ACCESSORIE

ASCENSORE - VANO SCALA (accesso Piano 2° sub. 22 e 23)	<u>circa mq. 26,00</u>
---	------------------------

	Superficie	Incidenza	Superficie commerciale
PORZIONE del SUB. 22 P. 2° - UFFICI	circa mq. 86,35	100%	mq. 86,35
SUP. ACCESSORIE VANO SCALA	circa mq. 26,00	25%	mq. 6,50
			Mq. 92,85 arrotondata a Mq. 93,00

Per delineare il valore commerciale della sola porzione sopra calcolata, si è verificato ed appurato che le quotazioni ufficiali utilizzate nella precedente valutazione **non sono variate**; infatti i valori di mercato minimi e massimi espressi sia nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Quotazioni del Mercato Immobiliare (OMI - Anno 2022 semestre 1- allegato E) che nel Rapporto del Mercato Immobiliare di Ravenna e Provincia del 2022 (allegato F), sono rimaste le stesse.

Pertanto, il sottoscritto, in seguito al confronto tra i dati ufficiali di riferimento sopra riportati ed i prezzi reali di recenti compravendite avvenute nella stessa

zona, tenendo conto di quanto già relazionato ed espresso, ritiene di considerare, per stimare la porzione da cedere, il medesimo prezzo commerciale al metro quadro utilizzato nella perizia del 2021:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE MEDIO e STIMATO
della PORZIONE del SUB. 22**

	SUPERFICIE	€/MQ VALORE COMMERCIALE MEDIO (tra OMI e RAPP. IMM. RA)	€/MQ VALORE COMMERCIALE STIMATO
PORZIONE Sub. 22 P. 2° - Uffici	circa mq. 93,00	€/mq. 1.002,50 € 93.232,50	€/mq. 1.100,00 <u>€ 102.300,00</u>

A completamento dell'incarico ricevuto, si precisa, come anticipato a pag. 4, che dal Valore stimato dovranno essere calcolate, in linea di massima, le spese tecniche, urbanistiche e catastali per il progetto di divisione e fusione della porzione del sub. 22 al subalterno 23, nonché i costi delle opere per la ripartizione degli impianti.

Per definire quindi un valore finale che tenga conto dei costi, al momento non quantificati, il sottoscritto ritiene di ridurre la stima di un 20% per un "PRONTO REALIZZO" di € 81.840,00 che si arrotonda a:

<p>€ 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00)</p>
--

In ultimo, per puntualità e completezza tecnica, si calcola, di seguito, anche il prezzo della restante parte di unità immobiliare.

Considerando i valori stimati dal sottoscritto nella relazione del 20/01/2021, il prezzo delle rimanente unità immobiliare del sub. 22, sarà determinato sottraendo il valore della porzione oggetto della presente stima, dal valore dell'intera unità immobiliare (sub. 22):

Importo stimato intero sub. 22 (stima del 20/01/2021)	€ 986.700,00
Importo stimato porzione sub. 22	<u>€ 82.000,00</u>
Valore della restante parte del sub. 22	<u>€ 904.700,00</u>

A riprova che il totale stimato delle due unità immobiliari non risulti variato, si calcola anche il valore totale del sub. 23 con l'incremento della superficie da acquisire dal sub. 22:

Importo stimato intero sub. 23 (stima del 20/01/2021)	€ 162.800,00
Importo stimato porzione sub. 22	€ <u>82.000,00</u>
Valore del sub. 23 + la porzione del sub. 22	€ <u>244.800,00</u>

Il sottoscritto tanto doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ravenna, 21/11/2022

In fede



ALLEGATI:

- A) estratto mappa generale
- B) visure catastali aggiornate
- C) planimetrie catastali
- D) grafico esplicativo porzione sub. 22
- E) quotazioni Banca dati OMI
- F) valori Rapporto Immobiliare

