

## **RELAZIONE PERITALE CON STIMA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, ivi residente in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al [REDACTED] e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla [REDACTED] [REDACTED] espone il proprio operato.

### **- 1.0) Oggetto dell'incarico.**

*Eeguire la valutazione degli immobili di proprietà della [REDACTED]*  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **- 2.0) Premessa.**

Lo scrivente assieme al Dott. [REDACTED] ha provveduto a eseguire i sopralluoghi presso le proprietà immobiliari oggetto di stima, documentando con fotografie quanto accertato.

Lo scrivente veniva esonerato dall'eguire ricerche di tipo ipocatastali e gli accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni, in quanto la documentazione veniva fornita dalla committenza.

In autonomia si provvedeva a reperire la documentazione catastale necessaria per l'adempimento dell'incarico ricevuto (visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali e informazioni sul piano culturale).

Per una migliore leggibilità della relazione si è proceduto preliminarmente alla formazione di gruppi di immobili divisi per proprietà, cercando di mantenere la loro omogeneità.

### **-3.0) Formazione dei gruppi.**

\*\*\*\*\*

**-3.3.3) Identificazione catastale del bene.**

Porzioni immobiliari (garage, depositi, appartamento e ufficio) facenti parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Ravenna, via Monte Grappa-Circonvallazione al Molino, censito al C.E.U. del Comune di Ravenna (All.to

“E”), al **Foglio 102,**

**Particella 416 sub. 81,** categoria C/2 di classe 3, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €. 11,62;

**Particella 416 sub. 82,** categoria C/2 di classe 3, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €. 11,62;

**Particella 416 sub. 83,** categoria C/2 di classe 3, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €. 11,62;

**Particella 416 sub. 84,** categoria C/2 di classe 3, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €. 11,62;



Con variazione catastale del 26/06/2006 n° 10284.1/2006 in atti dal 26/06/2003 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano il subalterno 93 veniva soppresso originando fra li altri il subalterno 148.

**- Descrizione.**

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare comprendente due fabbricati con area cortilizia interna, sito nei pressi del centro storico di Ravenna, in via Monte Grappa-Circonvallazione al Molino.



Il complesso immobiliare si compone di due fabbricati, di cui uno in fregio alla via Monte Grappa, che si eleva in parte per due piani fuori terra ed in parte su tre piani, ed un secondo corpo sul retro (nell'area cortilizia) accessibile per mezzo di un cancello posto su via Monte, che si eleva per tre piani fuori terra oltre sottotetto. Il complesso immobiliare dispone di piano interrato, in proiezione della corte interna, adibito a servizi (depositi e posti auto).

Il fabbricato in fregio alla via Monte Grappa comprende 28 unità immobiliari, oltre a spazi comuni condominiali, di cui 26 ad uso abitativo e 2 ad uso

ufficio. Il fabbricato sul retro invece comprende diciotto appartamenti, oltre a spazi comuni condominiali.

- **Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.**

Subalterni 69, 75, 76, 81, 82, 83, 84 e 85

Trattasi di locali ad uso ripostiglio posti al piano interrato del complesso immobiliare, raggiungibili per mezzo di scale comuni condominiali.

I locali hanno accesso da un corridoio condominiale sul quale si aprono le

porte di ingresso di ciascun locale, sono tutti di piccole dimensioni, internamente intonacati e tinteggiati di colore bianco e pavimentati con mattonelle di ceramica.



**- Estremi comunali ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.**

La costruzione originaria del complesso immobiliare è antecedente al 01 Settembre 1967.

- \* Autorizzazione n° 152/73 del 09/02/1973 PG n° 35634/72 per lavori interni.
- \* Autorizzazione n° 1058 del 06/09/1989 PG n° 21153/89 per modifiche esterne.
- \* Concessione Edilizia n° 488 del 02/04/1991 PG n° 42079/90 per opere di ristrutturazione.
- \* Concessione in Variante per ristrutturazione n° 180 del 01/02/1993 PG n° 48379/92.
- \* Denuncia di Inizio Attività n° 869 del 13/02/1998.
- \* Art. 26 della Legge 47/85 AC 3930/92 concernente modifiche interne.
- \* Concessione Edilizia n° 926 del 09/09/2003 PG n° 56836/2002 e successiva variante n° 381 del 11/06/2004 PG n° 24615/2004 per opere di ristrutturazione e sopraelevazione rilasciata dal Comune di Ravenna alla

████████████████████

\* Denuncia di Inizio Attività del 04/08/2005 P.G. n° 6402 intestata al sig. ██████████ per modifiche progettuali e varianti in corso d'opera.

\* Denuncia di Inizio Attività del 05/12/2005 PG n° 97782 per varianti in corso d'opera.

\* Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 PG n° 51268/2006 e del 26/06/2006 PG n° 58745/2006 per varianti in corso d'opera.

\* Permesso di Costruire n° 20/2007 del 12/01/2007 per completamento opere di ristrutturazione con lievi varianti interne.

\* Certificato di conformità edilizia e agibilità PG n° 29648/2007 del 03/04/2007 rilasciato dal Comune di Ravenna al sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ con il quale veniva certificata la conformità edilizia ed agibilità delle porzioni immobiliari identificate al C.E.U. del Comune di Ravenna al Foglio 102 Particella 416 subalterni da 1 a 103 e dei subalterni 107, 110, 111 e 114.

\* Catastalmente le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati di Ravenna.

- **Consistenza commerciale.**

Subalterno 81

Ripostiglio al p. interrato (h. mt. 2,40)      Mq. 3,00 al 50%=      Mq. 1,50

Subalterno 82

Ripostiglio al p. interrato (h. mt. 2,40)      Mq. 3,00 al 50%=      Mq. 1,50

Subalterno 83

Ripostiglio al p. interrato (h. mt. 2,40)      Mq. 3,00 al 50%=      Mq. 1,50

Subalterno 84

Ripostiglio al p. interrato (h. mt. 2,40)      Mq. 3,00 al 50%=      Mq. 1,50

### **- Valutazione**

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona di Ravenna, e, sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale di Ravenna, il valore di immobili residenziali varia da un minimo al mq. di €. 2.000,00 ad un massimo di €. 2.800,00 mentre i locali ufficio nella zona hanno valori che variano da un minimo di €/mq. 1.650,00 ad un massimo di €/mq. 2.400,00. Relativamente ai locali garage il valore di mercato nella zona è pari a €. 1.700,00/mq, mentre per i servizi (ripostigli, etc.) €. 2.000,00/mq. di superficie commerciale.

Considerato il periodo di crisi del mercato immobiliare, la funzionalità dei locali, l'accessibilità degli stessi, le caratteristiche costruttive degli immobili, etc., lo scrivente ritiene di assumere, per il residenziale un valore di riferimento pari a €. 2.200,00 al mq, mentre per l'ufficio (ridotte dimensioni) un valore pari a €. 2.300,00 al mq.

Per i posti auto scoperti all'interno dell'area cortilizia, invece si ritiene di attribuire un valore a corpo pari a €. 10.000,00 ciascuno.

Pertanto avremo:

Subalterno 81 (ripostiglio)

$$V. = \text{mq. } 1,50 * \text{€./mq. } 2.000,00 = \text{€. } 3.000,00$$

Subalterno 82 (ripostiglio)

$$V. = \text{mq. } 1,50 * \text{€./mq. } 2.000,00 = \text{€. } 3.000,00$$

Subalterno 83 (ripostiglio)

$$V. = \text{mq. } 1,50 * \text{€./mq. } 2.000,00 = \text{€. } 3.000,00$$

Subalterno 84 (ripostiglio)

$$V. = \text{mq. } 1,50 * \text{€./mq. } 2.000,00 = \text{€. } 3.000,00$$

\*\*\*\*\*

Cesena lì 11/09/2013.

Il Tecnico

Geom. Roberto Zanella