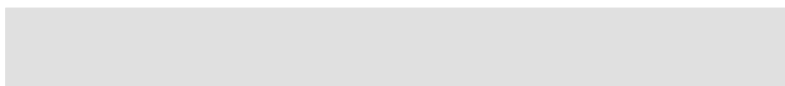




RELAZIONE TECNICA

Perizia di stima





Il sottoscritto ANDREA FIORI, con studio in Ravenna via Paolo Costa n°8, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n°1331 riceveva incarico dal Sig. [REDACTED] di esperire **consulenza tecnica di stima** (valore commerciale) avente per oggetto un'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Longastrino (FE), via Bassa n° 54.

Accettato l'incarico, espletato sopralluoghi per l'esame diretto dell'immobile, esaminata accuratamente tutta la documentazione, fatte le ricerche necessarie ed assunta ogni informazione utile per l'espletamento dell'incarico, con la presente relazione risponde al mandato ricevuto.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento + garage), situata - come precedentemente menzionato - in Longastrino (FE) via Bassa n°54 (vedi fotografia allegata).





Il bene è posto nella prima periferia rispetto al centro storico di Longastrino, compresa fra la via Bassa e la via XI Aprile 1945(vedi documentazione fotografica ed foto aerea).

Il tessuto urbanistico della zona è caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari o bifamiliari posti in zona rurale.

Sono decisamente ridotte le attività commerciali presenti nella zona (bar e piccoli negozi di vicinato); per potere accedere ad un numero maggiore di attività e di servizi, occorre spostarsi nella vicina via XI Aprile 1945 – SP10, la quale inoltre si connette con i principali assi di comunicazione cittadini.

DATI CATASTALI

Il terreno dove è situato l'immobile di via Bassa n°54 è distinto al Catasto Terreni del comune di ALFONSINE con i seguenti dati catastali:

- Foglio **8** - Particella **231** - Ente Urbano - **100,00** mq

L'immobile di via Bassa n° 54 è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di ALFONSINE, con i seguenti dati catastali:

- Foglio **8** - Part. **231** - sub. **1** - cat. **A/4** - cl.2 – **3,5 vani** - R.C. **€ 155,45**
- Foglio **8** - Part. **231** - sub. **2** - cat. **C/6** - cl.2 - **14 mq** - R.C. **€ 49,89**

L'immobile di via Bassa n° 54 è attualmente intestato a:

- [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) l'immobile è inserito all'interno delle seguenti componenti/zone:

RUE Componente di Zona

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Regolamentato dall'Art. 4.6.1 delle norme tecniche d'attuazione che si riporta:

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC:

- 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni).

2. Nel territorio rurale il RUE individua:

- a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
- e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli;
- f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo;



g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento + servizi) su due piani fuori terra; di pertinenza dell'unità immobiliare, oltre ai locali servizio posti al piano terra (ricompresi nel sub. 1) - anche un locale garage (sub. 2) - si veda la documentazione allegata.

L'intero fabbricato è caratterizzato dall'essere edificato a pochi metri dalla via Bassa (vedi documentazione fotografica);

Il fabbricato insiste sulla particella 231 che ha una estensione di circa 100,00 mq.; la corte di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è individuata dal subalterno 1 e 2 come corte comune.

L'ingresso - come accennato in precedenza - è posto lungo la via Bassa, qui sono presenti un accesso pedonale (che conduce ad una scala di collegamento esterna che termina al piano primo) e un accesso carrabile (privo di automatizzazione) che dà accesso al locale garage a alla corte di pertinenza.

CARATTERISTICHE GENERALI E DI FINITURA - STATO DI CONSERVAZIONE

Si descrivono di seguito le caratteristiche strutturali del fabbricato, per poi considerare in maniera distinta le finiture del locale oggetto di stima.



STRUTTURA DEL FABBRICATO

Fondazioni: Cemento armato

Elevazioni: Muratura portante intonacata e tinteggiata si rilevano inserti a faccia vista (piano terra – primo e facciate), divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati.

Solai: Latero cemento

Tetto: Latero cemento (copertura in falda), manto di copertura in tegole marsigliesi.

FINITURE APPARTAMENTO

Infissi esterni: Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in PVC, cassonetto non isolato.

Infissi interni: Portone di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato con o senza sopra luce

Pavimenti: Graniglia (di diverso formato e colore) nei locali al piano primo, ceramica (di diverso formato e colore) nei bagni

Rivestimenti interni: Ceramica nella cucina e nei bagni

Impianto elettrico: Di tipo civile eseguito sottotraccia

Impianto idro-termo-sanitario: Di tipo civile - autonomo - con caldaia a gas (posta al piano terra nello spazio non riscaldato) e radiatori a parete

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni Sessanta e mantiene in pieno l'estetica del tempo ed il tipo di finiture esterne ed interne (pavimenti rivestimenti, ecc...).

Sono quindi necessari alcuni interventi volti alla sostituzione e all'ammodernamento complessivo dell'unità immobiliare;



Si descrive in maniera sintetica la distribuzione interna dei vani, le cui destinazioni d'uso sono desunte dalle planimetrie catastali allegate:

SUBALTERNO 1 - APPARTAMENTO + SERVIZI

PIANO TERRA: Tre locali ad uso ripostiglio di altezza pari a ml. 1,85, accessibili dall'esterno e da una scala a chiocciola di collegamento interna che conduce all'appartamento del piano primo.

PIANO PRIMO: Scala e pianerottolo esterno, ingresso, locale pranzo con angolo cottura, una camera da letto con bagno accessibile dalla stessa, il tutto di altezza pari a ml. 3,00.

Per una migliore individuazione si rimanda alla planimetria catastale.

SUBALTERNO 2 - GARAGE

Il locale è accessibile dall'esterno tramite un accesso carrabile, non sono presenti gli impianti tecnologici essenziali, il pavimento è in battuto di cemento; l'altezza media del locale (vedi planimetria catastale) è 3,08 metri.

L'**AREA DI CORTE** è rappresentata da una porzione di terreno derivante dalla particella 231 ed individuata al Catasto Terreni come ente urbano e corte comune ai subalterni 1 (appartamento) 2 (garage),

La superficie dell'area di corte di pertinenza esclusiva è pari a **circa 100,00 mq.**

CONSISTENZE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile di via Bassa n° 54 viene espressa in mq commerciali ed è calcolata sulla base delle misurazioni desunte dalle planimetrie catastali (scala 1:200).

La superficie sarà poi oggetto di applicazione dei coefficienti di ponderazione, ai sensi della normativa UNI EN 15733/2011 e delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli*



immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" (ex Agenzia del Territorio).

APPARTAMENTO - via Bassa n° 54 - sub.1

Appartamento - P. Terra mq **47,84** (sup. 50%) = mq **23,92**

Appartamento - P. Primo mq **47,84** (sup. 100%) = mq **47,84**

GARAGE - via Bassa n° 54 - sub.2

Garage P.T. mq **16,47** (sup. 50%) = mq **8,24**

AREA DI CORTE - via Bassa n° 54

Area di corte mq **100,00** (sup. 10%) = mq **10,00**

TOTALE mq 90,00

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Le seguenti valutazioni sono state effettuate in seguito ad una approfondita indagine del mercato immobiliare del comune di Longastrino.

In maniera specifica lo scrivente ha eseguito diverse ricerche relativamente ad immobili (già oggetto di compravendita oppure presenti sul mercato immobiliare) presenti nella zona **Longastrino**.

Il criterio di valutazione utilizzato è volto a ricercare i **valori di mercato** più congrui in riferimento agli immobili in oggetto.

Il metodo che è stato utilizzato nella presente stima, per la determinazione del valore di mercato degli immobili, è il **metodo comparativo**.



Il **metodo comparativo** viene utilizzato tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, ponendo attenzione ai seguenti aspetti:

- la conoscenza del mercato immobiliare della zona di riferimento
- l'ubicazione dell'immobile
- le esigenze manutentive dell'immobile

Tale metodo determinerà il **valore di mercato per mq lordo**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso due diverse tipologie di fonti:

- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate).
- valori desunti da listini editi da operatori specializzati (FIMAA);

a) OSSERVATORIO O.M.I AGENZIA DELL'ENTRATE

2° semestre 2023 – **tipologia edilizia abitazioni** – Comune di Alfonsine – fraz Longastrino
Zona E2 – stato conservativo Normale (usato)
valori compresi tra un minimo di €/mq. 570,00 e max. €/mq. 830,00:
valore medio €/mq 700,00.

b) OSSERVATORIO FIMAA

anno 2023 – **tipologia edilizia abitazioni** – Comune di Alfonsine –
Stato conservativo da ristrutturare (usato)
valori compresi tra un minimo di €/mq. 400,00 e max. €/mq. 800,00:
valore medio €/mq 600,00.

Unità di riferimento – osservatorio OMI – osservatorio FIMAA		Valore medio €/mq.
Osservatorio OMI Agenzia dell'Entrate	€/mq 700,00	650,00
Osservatorio FIMAA	€/mq 600,00	

Ogni singolo dato desunto come sopra, è da ritenersi omogeneo, e pertanto si procede alla definizione del valore unitario di riferimento attraverso la media dei suddetti valori.

Per le unità in oggetto si è proceduto alla determinazione del valore del complesso attraverso gli elementi più significativi ricavati dalle specifiche pubblicazioni del settore immobiliare, osservatorio ecc. Dette pubblicazioni, osservatorio ecc., valorizzano una tipologia edilizia di media consistenza (circa mq.100) e pertanto i valori di riferimento dovranno essere opportunamente deprezzati attraverso l'applicazione di idoneo coefficiente riduttivo che tenga conto delle maggiori dimensioni. Dall'esperienza maturata attraverso la redazione di stime precedentemente effettuate il parametro di riduzione può essere individuato in un coefficiente pari a 0,90, da cui,

App. $650,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 585,00$.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

VALORE COMMERCIALE - Immobile - Longastrino (FE) via Bassa n°54

Tipologia	Superficie parametrata	Valore mercato	Totale
Appartamento + garages + corte	90,00 mq	€/mq 585,00	€ 52.650,00
		TOTALE	€ 52.650,00
		ARROTONDATO	€ 50.000,00



VALORE DI PRONTO REALIZZO

Per completezza dell'elaborato lo scrivente indicherà anche il VALORE DI PRONTO REALIZZO.

Tale valore - secondo i dettami delle stime immobiliari - rappresenta il valore economico che verosimilmente un venditore accetterebbe qualora la vendita si perfezionasse in un arco di tempo limitato e con pagamento immediato.

Questo valore viene assunto decurtando il valore commerciale di una percentuale pari a circa il 25%.

VALORE PRONTO REALIZZO - Immobile - Longastrino (FE) via Bassa n°54

Tipologia	Valore di pronto realizzo
Appartamento + due garage + area corte	€ 35.000,00

CONCLUSIONI

Il **valore commerciale** dell'immobile sito in Longastrino (FE) via Bassa n°54, viene stimato pari a € 50.000,00.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile sito in Longastrino (FE) via Bassa n°54, viene stimato pari a € 35.000,00.

Tali valori sono ritenuti congrui.

Tanto il sottoscritto doveva per l'adempimento dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ravenna, 12/08/2024



ANDREA FIORI
Geometra



ALLEGATI

Fabbricato Longastrino

**Visura catastale
Planimetria catastale
Documentazione fotografica
Dati OMI Agenzia Delle entrate
Dati osservatorio F.I.M.A.A.**

Scheda Catastale

Informazioni patrimoniali aggiornate al 12/08/2024

Dati della richiesta	
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di RAVENNA
Soggetto individuato	

2. Unità Immobiliari site nella provincia di RAVENNA - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	231	1			Cat.A/4	02	3,5 vani		Euro: 155,45	ALFONSINE(RA) VIA BASSA n. 54 Piano T-1	
2		8	231	2			Cat.C/6	02	14 m2		Euro: 49,89	ALFONSINE(RA) VIA BASSA n. 54 Piano T	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' per 1/1
2			Proprieta' per 1/1

MODULARIO
a r.r. n. 487



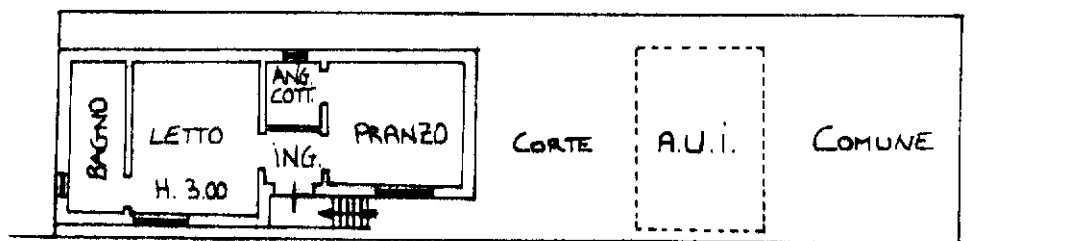
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

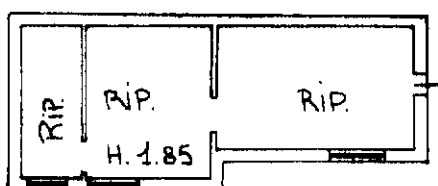
Planimetria di u.i.u. in Comune di ALFONSINE via BASSA civ. 54

PIANO PRIMO

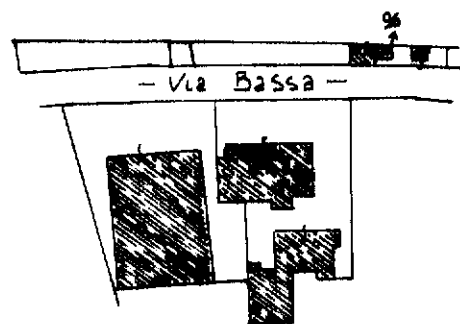


— Via Bassa —

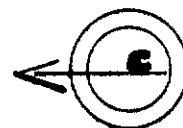
COMUNE DI ALFONSINE
LOCALITA' LONGASTRANO
FOG. 8 MAPPALE 96
PLANIMETRIA SCALA 1:2000



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal (Titolo, cognome e nome)

GEOMETRA BAIONI CORRADO

iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di RAVENNA

data della provincia di RAVENNA n. 16161918

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/06/2000 - Data: 08/05/2024 - n. T6653 - Richiedente: FRINDR69C14A547D

Totale schede 81 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

F. 36 sub. 1

MODULARIO
a r.r. n. 497

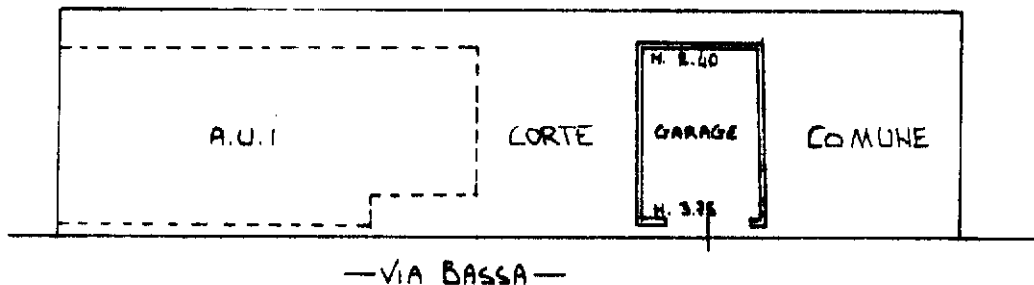


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **54** (CEU)

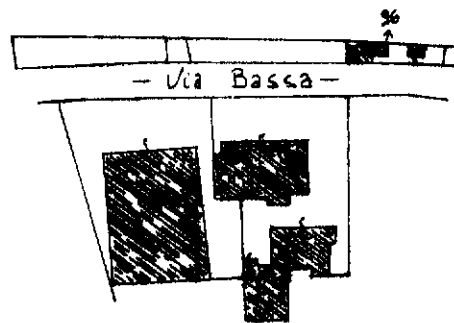
LIRE
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di ALFONSINE via BASSA civ. 54



PIANTA PIANO TERRA

COMUNE DI ALFONSINE
LOCALITA' LONGASTRINO
Fog. 8 MAPPALE 96
PLANIMETRIA SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal (Titolo, cognome e nome)

GEOMETRA BAIONI CORRADO

Isritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di RAV n. 2455

data 27/06/2000 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/06/2000 - Data: 08/05/2024 - n. T6654 - Richiedente: FRINDR69C14A547D

Totale schede 8 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

F. 36 sub. 2

inattu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2024 - Comune di ALFONSINE (AR) - < Foglio 8 - Particella 231 - Subalterno 2 >
VIA BASSA n. 54 Piano T

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIA BASSA N. 54 – LONGASTRINO (FE)



FOTO 1 VIA BASSA ZONA GARAGE



FOTO 2 VIA BASSA ZONA GARAGE



FOTO 3 VIA BASSA ZONA GARAGE



FOTO 4 VIA BASSA ZONA ABITAZIONE

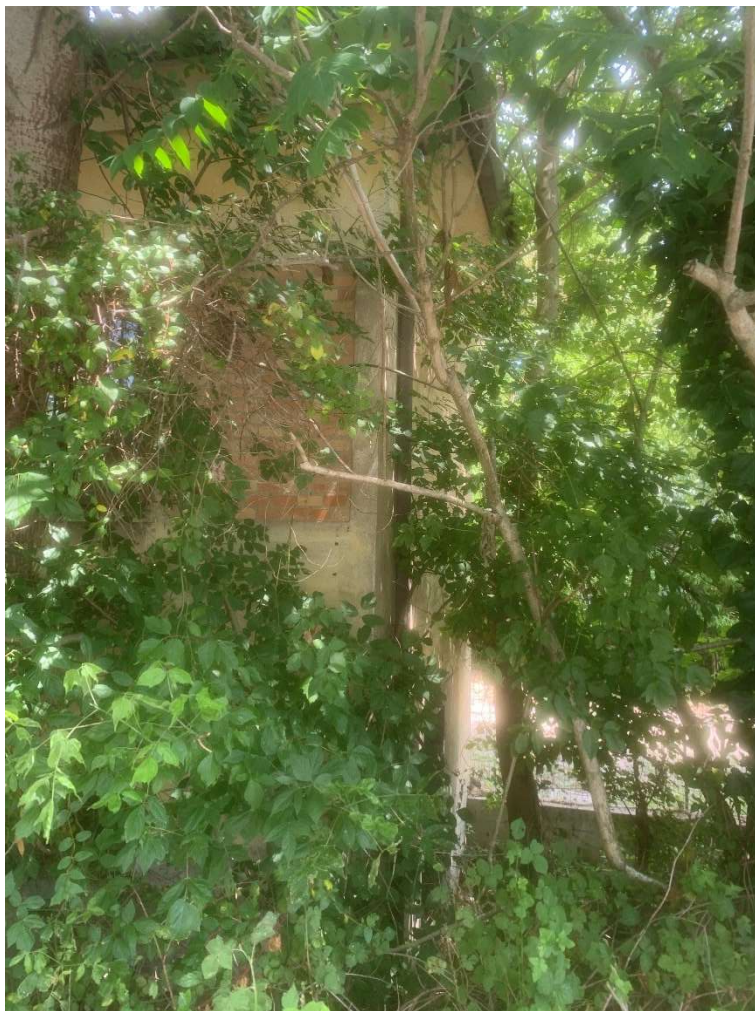


FOTO 5 VIA BASSA ZONA ABITAZIONE

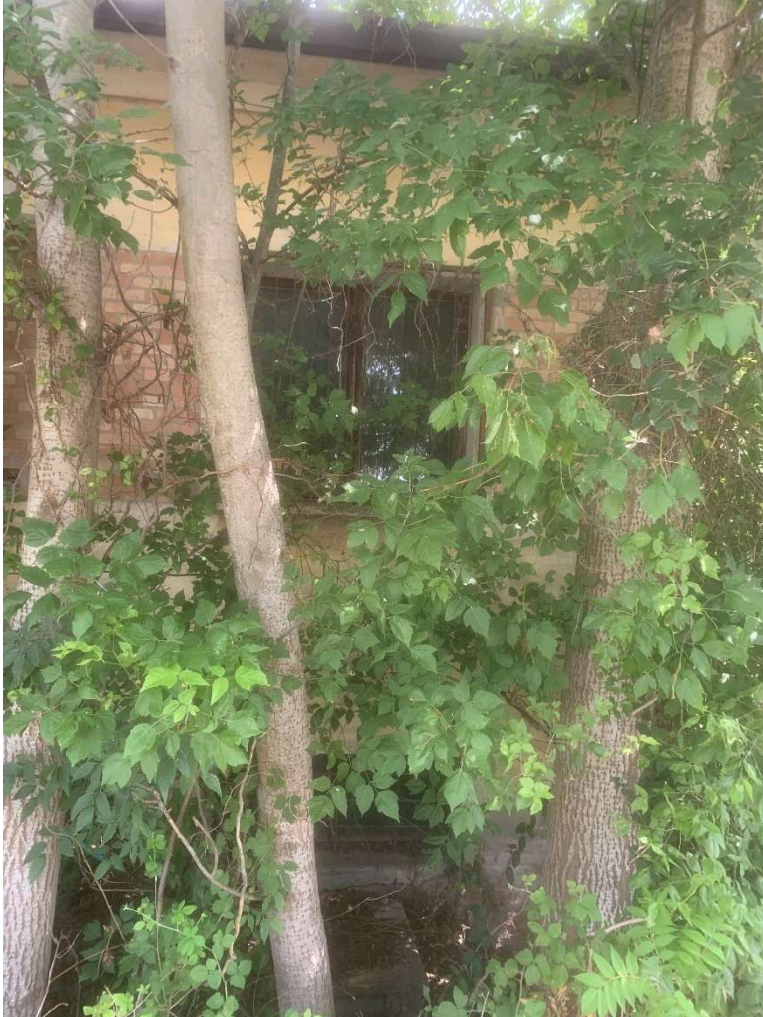


FOTO 6 VIA BASSA ZONA ABITAZIONE

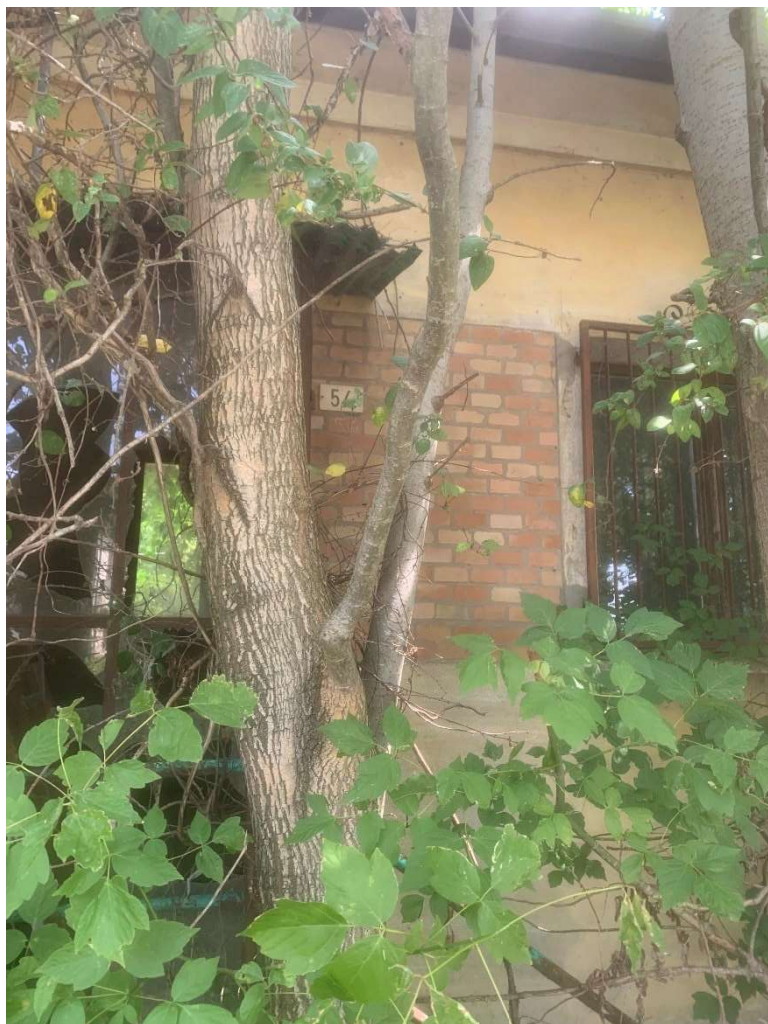


FOTO 7 VIA BASSA ZONA ABITAZIONE



FOTO 8 VIA BASSA ZONA ABITAZIONE



FOTO 9 INTERNO ABITAZIONE 1P

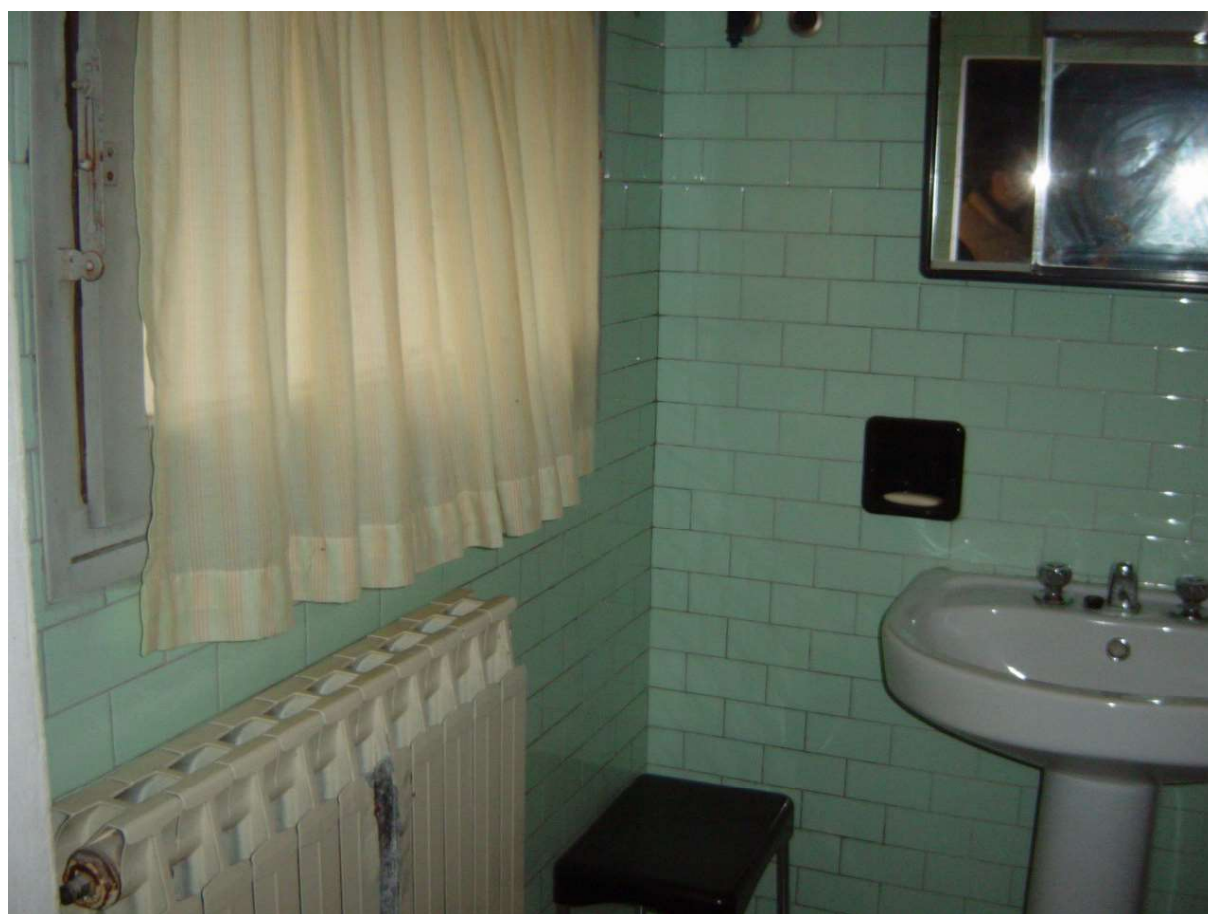


FOTO 10 INTERNO ABITAZIONE 1P



FOTO 11 INTERNO ABITAZIONE 1P



FOTO 12 INTERNO ABITAZIONE PT

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: ALFONSINE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE LONGASTRINO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	3,2	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	830	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	375	475	L	1,6	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	380	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	285	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	950	L	3,2	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Alfonsine

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.300	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.400	7	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	700	1.000	5	9
NEGOZI	700	1.200	7	11

Bagnacavallo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.400	9	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.100	1.400	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	1.000	/	/
UFFICI	800	1.000	7	9
NEGOZI	800	1.300	8	12



Bagnara di Romagna

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.100	2.200	7	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	700	1.100	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	700	1.300	/	/
NEGOZI	600	1.400	/	/

Brisighella

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.300	8	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.400	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	700	1.000	5	8
NEGOZI	600	1.500	7	12