

■ **Data della valutazione**

giovedì 28/05/2015

■ **Data del rapporto**

giovedì 28/05/2015

Perizia di stima

Proprietà: Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C.

■ **Richiedente valutazione**

Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C.

■ **Valutatore**

Geom. Ilario Rossi
Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA



■ **Oggetto**

Terreno edificabile in Osteria (RA).

■ **Valore**

250.000,00 € Diconsi Euro duecentocinquantamila

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via Lunga - Osteria - RAVENNA (RA), Emilia Romagna di seguito denominato "Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato della piena proprietà alla data di stima del 28/05/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RAVENNA Comune Catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 55 Part. 378 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 16 a 67 ca, RD 14,23 €, RA 11,62 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico dalla proprietà di "determinare, relativamente all'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato del bene".

Il Perito ammette di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile, nè con la parte richiedente il mutuo ipotecario.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Proprietario	Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C. PIVA: 00601760390
Richiedente valutazione	Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C. PIVA: 00601760390
Valutatore	Geom. Ilario Rossi Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA Nato il 14/03/1959 a RAVENNA CF: RSSLRI59C14H199J
Collaboratore del valutatore	Geom. Elisa Campi Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA Tel. 0544-423823 CF: CMLPSE73H49H199Q

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
09/02/2015	Incarico Rossi Ilario (Valutatore)
25/05/2015	Sopralluogo al bene immobile Rossi Ilario (Valutatore)
28/05/2015	Esame documentale Campi Elisa (Collaboratore del valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato della piena proprietà

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche".

Valore di mercato della piena proprietà	[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

Denominazione

Data inserimento	28/05/2015	Data ultima modifica	28/05/2015
Codice	15-165-ECA-ZARRIter-VARESTATE		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	0,00 m ²		



Ubicazione

Via Lunga,
Osteria 48125 RAVENNA - (RA)

Descrizione principale

L'immobile sorge in Osteria, piccola frazione del Comune di Ravenna scarsamente attrezzata di servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di terreno edificabile inserito in uno stralcio di lottizzazione completamente ultimata all'interno di una più ampia lottizzazione ancora da terminare.

Al lotto oggetto di valutazione - normato dal RUE del Comune di Ravenna e nello specifico dal POC 2010-2015 Città di nuovo Impianto residenziale (POC.3 S.Stefano - scheda n.R32) - è stata assegnato un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,5536 al quale corrisponde una Superficie Utile (Su) pari a 923,00 mq.

Si segnala che in sede di lottizzazione sono state compravendute poche aree con prezzi che oscillano intorno ai 250,00 euro/mq di S.f..

Visto il momento attuale di forte recesso del mercato immobiliare ed in considerazione di quanto sopraesposto, l'attuale valutazione è stata redatta in misura estremamente prudenziale.

Provenienza e titolarità

Proprietà:
Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C.

Provenienza dell'immobile:

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 19.10.2011 con atto Notaio Stefania Palmieri di Ravenna - rep.25504 del 24.10.2011.

Urbanistica e vincoli

Gravami:

- Ipoteca art.7659 del 29.12.2006 a favore di Cassa di Risparmio di Cesena Spa di 10.000.000,00 euro a garanzia di mutuo di 5.000.000,00 euro concesso con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna rep.123717/26138 del 22.12.2006 registrato a Ravenna il 29.12.2006 al n.8798, successivamente ridotti rispettivamente fino a 1.500.000,00 euro di capitale e 3.000.000,00 euro di ipoteca ed infine frazionati in due quote di mutuo e della relativa ipoteca con atto medesimo del 7.4.2009 - rep.128322/29003 annotato il 6.5.2009 art.1604, di cui alla quota n.1 di 1.000.000,00 euro di capitale e 2.000.000,00 euro di montante ipotecario;

- Ipoteca art.3858 del 30.9.2009 a favore di Cassa di Risparmio di Cesena Spa di 4.000.000,00 euro a garanzia di apertura di credito di 2.000.000,00 euro;

- Ipoteca volontaria n.13182/2169 del 10.8.2012, mutuo fondiario per atto Notaio Stefania Palmieri di Ravenna - rep.26750 del 8.8.2012 a favore di Cassa di Risparmio di Cesena per complessivi 960.000,00 euro di cui 480.000,00 di capitale;

Strumento urbanistico:

R.U.E. del Comune di Ravenna (artt.I.11-VI.34)

POC 2010-2015 Città di nuovo Impianto residenziale (POC.3 S.Stefano - scheda n.R32 (Art.4.2.3)

Dati lottizzazione:

VARESTATE S.r.l.
Via Monte Marmolada n°3 - 42122 Reggio Emilia (RE)
Tel. 0544-423823 (Sede operativa Ravenna)
e-mail: valutatore@varestate.it



Lotto 11 - S.f. 1667,13 mq - U.f. 0,5536 mq/mq - S.u. 923,00 mq

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

■ Mappa



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	0,00	m ²	-

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/05/2015	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

Denominazione

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	RAVENNA	Provincia	RA
Località/Fraz./Zona	Osteria		
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti mercantili

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-
---	---	-------------------------------	---

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

■ ELENCO Estratti di mappa catastali

N. 1 Estratto di mappa del 09/02/2015

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ ELENCO Fotografie esterni

N. 2 Esterni del 27/05/2015

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 3 Esterni del 27/05/2015

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 4 Esterni del 27/05/2015

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 5 Esterni del 27/05/2015

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

■ ELENCO Visure catastali

N. 6 Visura terreni del 10/02/2015

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RAVENNA Comune catastale di RAVENNA

Catasto Terreni

Fg. 55 Part. 378 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 16 a 67 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ ELENCO Documenti generici

N. 7 Scheda R32 POC (legenda) del 28/05/2015

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 8 Scheda R32 POC (norme) del 28/05/2015

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 9 Scheda R32 POC del 28/05/2015

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Fotografie esterne

N. 2 - Esterni



Fotografie esterne

N. 3 - Esterni



Fotografie esterne

N. 4 - Esterni



Fotografie esterne

N. 5 - Esterni



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di RAVENNA	Provincia di RA
---	------------------------

Terreni - Comune catastale di RAVENNA (H199)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		55	378	Seminativo	2	14,23	11,62		16	67
Totali						14,23	11,62		16	67

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 55 Part. 378 (Bene principale) Situazione in atti al 10/02/2015

Superficie catastale: 1.667,00 m²

Documenti di riferimento

N.6 - Visura terreni del 10/02/2015 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in RAVENNA (RA) - Osteria, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato della piena proprietà = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 28/05/2015.

COST APPROACH
LOTTO 01 - Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

■ **Stima a Costo**

■ **VALUTAZIONE**

■ **Terreni**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezamenti (€)
1	Terreno edificabile 1.667,00 m ²	150,00	250.050,00	100,00	0,00
Totali			250.050,00	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	250.050,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	250.050,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (250.050,00 €).

Tale valore è uguale a 250.050,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)

■ Valore di mercato della piena proprietà

Valore di mercato della piena proprietà	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost	250.050,00


In conclusione il Valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

250.000,00 €

Diconsi Euro duecentocinquantamila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA) il Valore di mercato della piena proprietà alla data di stima del 28/05/2015 è pari a 250.000,00 € 	250.000,00
Totale valore Lotto 01		250.000,00
Totale valore stimato		250.000,00

CONCLUSIONI

Perizia di stima

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III.

Il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
 - il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III, edizione edito da TecnoBorsa e Sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI.

Valore di mercato del bene (ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione) € 250.000,00

FIRME

Rossi Ilario



Indice

Perizia di stima

Proprietà: Edilra Costruzioni s.n.c. di Zarri Gessica & C.

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	2
Fasi e operazioni peritali	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	4
Lotto 1	
Terreno edificabile Via Lunga, - 48125 - RAVENNA (RA)	
Scheda immobile	5
Geografia	7
Caratteristiche	8
Segmento di mercato	9
Documenti	10
Consistenza catastale	13
Valutazione	14
Cost	15
Risultati della valutazione	16
Quadro riassuntivo	16
Conclusioni Perizia di stima	16
Firme	17



N=-24000

E=36000

9-Feb-2015 15:09
Prot. n. T209492/2015
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: RAVENNA/C
Foglio: 55

1 Particella: 378

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2015

Dati della richiesta	Comune di RAVENNA (Codice: H199C)
	Sezione di SAVIO (Provincia di RAVENNA)
Catasto Terreni	Foglio: 55 Particella: 378

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	55	378		-	SEMINATIVO 2	16 67	A19; A5	Euro 14,23	Euro 11,62	FRAZIONAMENTO del 29/02/2008 n. 36505.1/2008 in atti dal 29/02/2008 (protocollo n. RA0036505)
Notifica				Partita						
Annotazioni				sr						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILRA COSTRUZIONI S.N.C.DI ZARRI GESSICA E C. con sede in RAVENNA	00601760390*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 12192.1/2011 in atti dal 24/10/2011 Repertorio n.: 25504 Rogante: PALMIERI STEFANIA Sede: RAVENNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	






Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

























Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

LEGENDA

	Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA da approvare)	art. 3 del RUE 5.1		N° Sub Comparto di riferimento
	Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria (PUA approvati)	art. 1.11 del RUE 5.1		Sub Comparto di attuazione
	Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa privata	art. 3 del RUE 5.1		

INDIRIZZI DI POC

	Varchi visuali		Edifici e/o complessi di valore
	Elementi di continuità della Rete ecologica		Verde privato
	Elementi verdi di filtro e mitigazione		Spazi per la realizzazione di verde e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico
	Accesso preferenziale al comparto		Possibile localizzazione dell'ampliamento di attrezzature esistenti
	Possibile ampliamento dell'ambito di intervento		Localizzazione preferenziale per la realizzazione di:
	Direttrici prevalenti di giacitura degli edifici		edifici per servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico
	Elementi di continuità della rete viaria		verde
	Nuova viabilità		parcheggi
	Adeguamento viabilità esistente		pubblici esercizi e/o attività con funzione attrattiva
	Percorso ciclopedonale		ERS
	Sovrappasso / sottopasso		vasca di laminazione
	Connessione maggiore / o adeguamento esistente		piazze e siti di relazione
	Connessione minore / o adeguamento esistente		

(Nota: per tutte le componenti che non compaiono in questa legenda, si veda la legenda di RUE 2)

del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011
del 30/03/2011

N. 66297/102
N. 86
N. 23970/37
N. 48

Delibera di C.C.
B.U.R.

Delibera di C.C.
B.U.R.

ADOTTATO
PUBBLICATO

APPROVATO
PUBBLICATO

2003

OC

RAVENNA

Comune di Ravenna
Area Pianificazione Territoriale1° POC 2010-2015
Città di Nuovo Impianto ResidenzialeScheda normativa
prescrittiva

Cod. Amb:

Località: OSTERIA

N. Scheda:

R32

P105

Tav. POC.3: 078 SANTO STEFANO,079 OSTERIA,

Realizzazione:

1

Data ultima modifica: 28/02/2011

Obiettivi:

Completamento PUA approvato.

Criticità, vincoli, prescrizioni/Prestazioni:

Presenza di Paleodossi: in sede di PUA verificare nell' elaborato "Analisi del sito" e disciplinare ai sensi della norma generale di POC.

Usi e quantità:Residenziale.
Suc max di 1.485 mq**Standard e opere di interesse pubblico:**

Già realizzate in fase di attuazione del PUA approvato.

Edilizia sociale (ERS):**Modalità e tempi di attuazione:**

Variante al PUA approvato, poi attuazione diretta.

Vas - Verifica di assoggettabilità:

Assolta dalla verifica di assoggettabilità del PUA approvato.

Allegati:

Scheda grafica d'inquadramento.

ADOTTATO
 PUBBLICATO
 APPROVATO
 PUBBLICATO

Delibera di C.C. N. 66297/102
 B.U.R. N. 86
 Delibera di C.C. N.23970/37
 B.U.R. N. 48

del 21/06/2010
 del 07/07/2010
 del 10/03/2011
 del 30/03/2011

 Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015

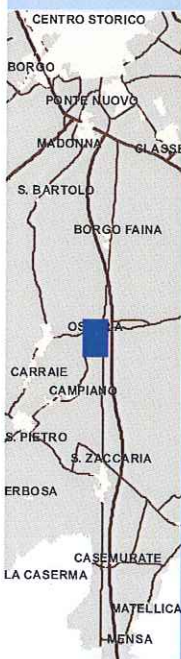
Località: OSTERIA

Tav. POC.3: 078 SANTO STEFANO,079 OSTERIA,

N. Scheda: **R32**

Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015



del 21/06/2010
del 07/07/2010
del 10/03/2011
del 30/03/2011

Delibera di C.C. N. 66297/102
B.U.R.
Delibera di C.C. N. 86
B.U.R.
Delibera di C.C. N.23970/37
B.U.R.
Delibera di C.C. N. 48
B.U.R.

ADOTTATO
PUBBLICATO
APPROVATO
PUBBLICATO