

Integrazione a PERIZIA GIURATA

Per gli immobili già costruiti

Redatto in conformità alle disposizioni del "Codice di Valutazione Immobiliare"

Richiesto da RENZI PIETRO S.R.L. con sede in Russi Ra (C.F. e P.IVA 00526380399)
Il sottoscritto BALDRATI GIOVANNI nato a Ravenna il 09/12/1962 con studio eletto in Grattacoppa (RA) Via Grattacoppa n°285 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna al n.1088, col presente rapporto attesta quanto segue relativamente all'immobile posto in :

- Comune di Russi località Russi (RA) Via Garibaldi,27.

* DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Proprietà :

- RENZI PIETRO s.r.l. con sede in Russi (C.F. e P.IVA 00526380399)

Comune di Russi Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 281

- Sub.2 Laboratorio categ. C/3 classe 2 consistenza mq 15,00 rendita € 46,48 Via G.Garibaldi,27 piano terra.

- Sub.3 Abitazione categ. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 232,41 Via G.Garibaldi,27 piano terra - 1° - 2°.

* CRITERIO DI VALUTAZIONE

Nel determinare i valori degli immobili oggetto di stima si è tenuto conto:

- Della banca dati dell'"Osservatorio dati delle quotazioni immobiliari" dedotto dal sito dell'Agenzia del Territorio per i fabbricati usati di tipo terziario ;
- Del "Rapporto 2010 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia"
- Dei valori di beni consimili per edifici limitrofi.

PROCEDIMENTO ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI

Per determinare i valori del fabbricato oggetto di stima si è quindi utilizzato i parametri di riferimento O.M.I. per l'anno 2010 , dove si evidenzia che a fabbricati con destinazione civile abitazione in medio stato d'uso posti in centro città , si attribuisce un valore oscillante fra €/mq 1250,00 e €/mq 1650,00. Il fabbricato residenziale composto anche da attività laboratoriale al piano terreno in medio stato d'uso si attribuisce un valore oscillante fra €/mq 1150,00 e €/mq 1700,00. Considerato che i suddetti valori corrispondono nel loro valore massimo anche all'indicazione dedotta dal "Rapporto 2010 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia" dove agli immobili residenziali nuovi è attribuito un valore massimo di €/mq 2050,00 e per i negozi €/mq 2100,00 , a tali valori è stata quindi applicata una riduzione per l'aliquota del 45%-50% in funzione dello stato d'uso (da ristrutturare) e della rapida commerciabilità. Da qui i valori si attestano a €/mq 1.100 per l'abitazione in buono stato ed a €/mq 1300 per l'attività laboratoriale al piano terreno.

Per la ristrutturazione completa dell'immobile si è valutata in €/mq 900 la quota media dell'importo per le opere da eseguire (mq 167,92 x €/mq 900= € 151.128,00) .

Da qui all'immobile si è attribuito il valore sotto indicato :

* CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (riferita alla data di perizia)

<u>Valore di mercato</u>				
<u>abitazione</u>				
p.terra	14,20	€ 1.100,00	€	15.620,00
p.primo	78,35	€ 1.100,00	€	86.185,00
p.secondo	23,55	€ 1.100,00	€	25.905,00
<u>laboratorio</u>				
p.terra	30,22	€ 1.300,00	€	39.286,00
Portico uso pubblico	21,60	€ 430,00	€	9.288,00
		Valore di pronto realizzo	€	<u>176.284,00</u>

* VALORE DI PRONTO REALIZZO ARROTONDATO € 176.300,00

Osservazione del tecnico:

L'edificio si trova in ottima posizione ed è costituito da un corpo di fabbrica ad angolo , con al piano terreno un porticato ad uso pubblico frontistante il laboratorio e l'ingresso dell'abitazione, il laboratorio è costituito da un locale principale con retro e bagno.

L'abitazione con accesso al piano terreno , ha un corridoio , un piccolo ripostiglio ed il vano scala di collegamento al piano primo dove sono situate , un piccolo bagno , un locale cucina-pranzo con accesso ad un discreto terrazzo e un ampio vano pluriuso. Al piano secondo vi si accede dal medesimo vano scale che collega la zona giorno ad una ampia stanza da letto. L'area di corte è coperta dal fabbricato stesso. L'immobile è in completamente da ristrutturare nei termini sopraindicati;

Si allegano tabelle di riferimento.

Data , 17 febbraio 2011

Telefono ufficio: 0544/532062


 FIRMA


 COLLEGIO GEOMETRI
 PROVINCIA RAVENNA
 GIOVANNI BALDRATI
 c.l. BLDGNN02T09H1990

1088

Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#)

[Home](#) - [Servizi](#) - [Statistiche del mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/RUSSI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	2,3	3,3	L

Box	NORMALE	620	820	L	1,6	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	660	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	370	490	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	3,3	4,2	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

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Cerca:

- [Presentazione](#)
- [Pubblicazioni Omi](#)
- [Statistiche del mercato immobiliare](#)
- [Statistiche Omi a pagamento](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

• Con un click

- [Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Avvisi e bandi di gara](#)
- [Organigramma](#)
- [Trova l'ufficio](#)
- [The Agency](#)
- [Codice disciplinare](#)

[Privacy Link utili Statistiche del sito Accessibilità](#)

Agenzia del Territorio - P.I. 06455481009

Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#)

[Home - Servizi](#) - [Statistiche del mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/RUSSI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1150	1700	L	4,8	7,2	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

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Cerca:

OK

- [Presentazione](#)
- [Pubblicazioni Omi](#)
- [Statistiche del mercato immobiliare](#)
- [Statistiche Omi a pagamento](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

• Con un click

- [Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Avvisi e bandi di gara](#)
- [Organigramma](#)
- [Trova l'ufficio](#)
- [The Agency](#)

o [Codice disciplinare](#)

[Privacy](#) [Link utili](#) [Statistiche del sito](#) [Accessibilità](#)

Agenzia del Territorio - P.I. 06455481009

Rapporto 2010 del Mercato Immobiliare a Ravenna e Provincia

Sindacato Mediatori

F.I.M.A.A.

CONFCOMMERCIO

provincia di Ravenna

Via di Roma, 102 48121 Ravenna

tel. 0544 515611 - Fax 0544 35779

E-mail: ravenna@confcommercio.it

www.fimaaravenna.it

A cura di Fabrizio Savorani

e Federica Bonetti

Ufficio Studi e Ricerche

S.CO.R. Ravenna s.r.l.

Studio Commerciale Romagnolo

Via Garatoni, 12 48121 Ravenna

tel. 0544 35411 - Fax 0544 35701

E-mail: scor@scor.it - www.grupposavorani.it

Russi



Comune compravendite prezzi mq.	Prezzi anno 2010			
	Centro		Periferia	
	min.	max.	min.	max.
Residenziale nuovo	1.600,00	2.050,00	1.350,00	1.700,00
Resid.le usato max 30 anni	1.000,00	1.300,00	800,00	1.100,00
Uffici nuovi	1.500,00	1.950,00	1.300,00	1.600,00
Uffici usati max 30 anni	950,00	1.300,00	900,00	1.050,00
Negozi nuovi	1.600,00	2.100,00	1.350,00	1.750,00
Negozi usati max 30 anni	1.060,00	1.450,00	950,00	1.150,00
Terziario* nuovo	850,00	1.050,00	645,00	865,00
Terziario* usato max 30 anni	550,00	880,00	450,00	700,00

Locazioni prezzi medi mensili	Vuoto		Arredato	
	min.	max.	min.	max.
	Residenziale nuovo	500,00	650,00	550,00
Resid.le usato max 30 anni	400,00	600,00	-	-
Uffici nuovi	400,00	600,00	-	-
Uffici usati max 30 anni	350,00	500,00	-	-
Negozi nuovi	500,00	1.000,00	-	-
Negozi usati max 30 anni	350,00	700,00	-	-
Terziario* nuovo	600,00	1.700,00	-	-
Terziario* usato max 30 anni	500,00	1.500,00	-	-

Fonte:
 Uffici Studi e
 Ricerche Scnr
 Ravenna srl per
 Finma Ravenna

* Per terziaria si intendono i capannoni artigianali e industriali