

COMUNE DI RAVENNA

**COMMITTENTE:
GAMA CASTELLI Spa**



**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERIZIALE RELATIVA
AL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
GAMA CASTELLI Spa**

**TECNICO INCARICATO:
ARCH. GIUSEPPINA PETTINATO
Via Gallipoli 3/a - 48123 RAVENNA
giuseppina.pettinato@archiworldpec.it**

Ravenna,30/12/2019

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giuseppina Pettinato con studio in Ravenna Via Gallipoli 3/a, iscritta all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Ravenna al n.175, provvede, su richiesta del Dott. Giuseppe Rossi presidente della Società Gama Castelli S.p.a., con sede in via Braille, 4 Ravenna a redigere una perizia estimativa sulla determinazione del probabile valore venale degli immobili in corso di costruzione e completati in seguito elencati.

Dopo aver eseguito una ricerca di mercato ed acquisite informazioni sufficientemente attendibili sui prezzi realizzati o presumibilmente realizzabili in una trattativa di tale caratteristiche, ha elaborato gli elementi tecnici a sua disposizione attraverso i quali ha potuto formulare l'analisi estimale.

La scrivente, anche in relazione a quanto contenuto nella documentazione messa a disposizione dalla committente quali:

- Rogiti notarili
-
- Documentazione catastale
-
- Planimetria degli immobili
-
- Titolarità degli interventi

Acquisito ogni altro elemento ed informazione utile e dopo avere visitato gli immobili in questione, effettuati i necessari riscontri per riportare a compimento il proprio incarico, la scrivente redige la seguente relazione tecnica di stima.



2.RELAZIONE TECNICA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Bene immobile identificato con la lettera A)

**CIRCOLO RICREATIVO/SPORTIVO SITO A MARINA DI RAVENNA (RA) IN
VIA MARINARA N. 69/71**

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà superficaria di una unità immobiliare ad uso circolo ricreativo/sportivo, sito in Comune di Ravenna in località Marina di Ravenna, complesso di Marinara.

Unità immobiliare composta: a piano terra da ampia corte esterna con da portico sul fronte, area esterna sul retro adibita a posti auto, sala, disimpegno, dispensa, cucina, bagno, vano montacarichi, vano ascensore e vano scala; a piano primo da loggia e balcone, scala esterna di accesso, sala, disimpegno, servizi igienici, spogliatoio, servizio cucina, vano montacarichi, vano ascensore e vano scala; a piano soppalco da soppalco, vano scala, n. 2 locali sottotetto non praticabili e C.T. (**a**) **Allegato n.1)**

2.1.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

beni intestati a:

Gama Castelli Spa con sede a Ravenna, C.F. - in proprietà superficaria per 1/1 in Concessione, con durata fino a fino al 29 marzo del 2054, godimento residuo di anni 34.

In proprietà per l'area 1/1 Concedente del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Marina Mercantile con sede a Roma, C.F. 80207790587 ; del seguente bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

Foglio 1, Particella 1418, Sub. 3, Zona Cens. 2, Categoria D/6, Rendita€ 5.218,00, via

Marinara n. 69/71, piano T-1. (**a**) **Allegato n. 2)**

CONSISTENZA COMMERCIALE

Sulla base delle planimetrie fornite dalla Committenza, le superficie commerciale dell'unità

immobiliare è stata computata come segue:

Circolo ricreativo/sportivo (piano terra e primo): circa mq 240 di superficie (pari anche

alla superficie ragguagliata); Soppalco e servizio: circa mq 35,20, pari a mq 17.60 di superficie ragguagliata (50%);

Area cortilizia: circa mq 654,78, pari a mq 32,74 di superficie ragguagliata(5%);

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 290.34.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 5% della superficie della corte e il 50% della superficie del soppalco/servizio.

TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' EDILIZIA

In virtù dell' atto di concessione demaniale marittima in data 30 marzo 2005 , n. 11 del Registro Concessioni anno 2005, n. 882 del Repertorio , registrato a Ravenna il 4 aprile 2005 al n. 2318, Mod. III la Soc. Seaser S.p.a ha ottenuto dall'Autorità

Portuale di Ravenna la temporanea occupazione e l'uso di dell'area demaniale marittima allo scopo

di realizzare e gestire un approdo turistico per il diporto nautico costituito da uno specchio acqueo e dalle relative installazioni, nonché dagli edifici e infrastrutture, con durata fino al 29 marzo 2054.

in esecuzione delle sopra citate concessione demaniale sono stati rilasciati i seguenti titoli:

D.I.A. del 21 aprile 2006, P.G. n. 35150/2006, istanza n. 3089/2006 (realizzazione circolo privato comparto Marinara - circoli nautici e servizi) e successiva D.I.A. in variante del 10 dicembre 2007, P.G. n. 113878/2007, istanza n. 9520 (modifiche progettuali e variante in corso d'opera); **(a) allegato n.3)**.

Istanza per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (istanza n.10008/2007, prot. n.119026/2007) con timbro del comune datato 10/01/2008 la quale deve intendersi attestata per silenzio assenso in conformità alla normativa vigente in materia; **(a) allegato n.4)**

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra l'eseguito, la rappresentazione grafica degli elaborati di progetto forniti dalla committenza reperiti dall'atto di compravendita (a-allegato 3) e le planimetrie catastali (a-allegato 2).

Queste consistono:

- esternamente al piano terra nella realizzazione di canna fumaria in acciaio inox a servizio della cucina;
- internamente; nel piano soppalcato la rappresentazione del varco di comunicazione fra il vano soppalco e il sottotetto non praticabile lato scala, e la collocazione della caldaia nel sottotetto invece che nel vano denominato centrale tecnica; quest'ultimo quindi perderebbe la destinazione d'uso di locale tecnico.

Nell'interrogazione presso lo sportello telematico del Comune di Ravenna non risultano altre pratiche presentate successivamente alla DIA del 2007. Per assicurarsi la certezza della conformità edilizia del bene è necessario l'accesso agli atti negli archivi comunali che non si è potuto effettuare per motivi di tempo.

Pertanto con gli elementi in mio possesso non si può dichiarare la piena conformità del bene.

Tuttavia anche se fossero accertate le difformità descritte, considerando che le stesse sono risalenti presumibilmente all'epoca della realizzazione del fabbricato e/o rappresentanti in maniera imprecisa negli elaborati, ciò non inficia l'alienabilità del bene.

L'Art.VIII.6.2 del RUE comma 2 .Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale ammette l'aumento di SC interna agli edifici esistenti alla data di adozione del RUE senza modifica della sagoma, previo reperimento delle dotazioni di parcheggio dovute pertanto (vano soppalco centrale tecnica).

In base alle difformità rilevate (da verificare con l'accesso agli atti) potrebbe essere oggetto di istanza in base all'Art. XII.1.4] Prescrizioni opere edilizie minori RUE 5.

Quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici del Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi.

All'interno della stima finale sono stati inclusi i costi professionali per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, valutando la spesa per le competenze tecniche relative alla redazione, la presentazione della pratica, i rilievi, la verifica



complessiva dell'edificio, l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il contributo previdenziale e l'eventuale IVA.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Ira Bugani il 27/03/2015 registrato a Ravenna il 2.04.2015 al n. 1895 serie 1T trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Ravenna il 2.04.2015 al n. 3351. Durante il sopralluogo eseguito in data 17/12/2019, si è constatato che l'immobile è occupato dall'attività di circolo ricreativo sportivo denominata "Rosa dei Venti" in forza di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 22/04/2015 n.2426 (a) allegato n.5)

STIMA DEL BENE

Tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data della presente perizia stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la tabella dell'O.M.I. Anno 2019 - I semestre del Comune di Ravenna - riportante i prezzi degli immobili a destinazione commerciale in stato conservativo normale (da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.700,00) nella fascia suburbana, zona Marina di Ravenna, codice di zona E8, microzona 0, ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo medio di €/mq 2.200,00 per l'immobile in oggetto, considerando in particolare la posizione, il contesto e quant'altro pertinente alla stima.

DEPREZZAMENTI ALLA DATA ATTUALE

Considerando che l'immobile risulta in realtà adibito all'attività di circolo ricreativo/sportivo (dunque non precisamente un'attività esclusivamente commerciale) si ritiene opportuna

l'applicazione di un coefficiente detrattivo del 10% in ragione della particolare destinazione d'uso.

In relazione al fatto che il bene oggetto di stima risulta essere costruito su area demaniale, soggetto a concessione demaniale con corresponsione di relativo canone demaniale annuo e in ogni caso limitato al diritto della sola proprietà superficaria (e non all'intera proprietà), si ritiene di operare al valore di stima ottenuto un coefficiente detrattivo del 25% circa, considerando - sulla base della letteratura estimativa - l'età dell'edificio (anni 16), la durata residua del diritto di superficie (anni 38), nonché un ipotizzabile tasso di rendimento netto dell'immobile (3%).

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'immobile

mq 290,34 x €/mq 2.200,00 = € 638.748,00

detrazione per la particolare destinazione d'uso (coefficiente 0,10): - € 63.875,00

totalizzano=€ 574.873

detrazione per la sola proprietà superficaria (coefficiente 0,25): - €143.718

RESTANO: € 431.155,00



13 FEB 2020

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del Circolo ricreativo/sportivo sito a Marina di Ravenna (RA) in via Marinara n. 69/71 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data della presente perizia si stima in leggero difetto:

€ 431.155,00

Bene immobile identificato con la lettera B)

APPARTAMENTO SITO A SAN PANCRAZIO RUSSI (RA) IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA n. 8

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare è inserita in un complesso condominiale residenziale composto da 6 unità abitative. Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra con ampia corte esterna ove sono ricavati i posti auto. L'appartamento è costituito da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, vano ripostiglio con caldaia per impianto di riscaldamento autonomo, due camere da letto regolamentari una matrimoniale e una singola. All'interno delle aree di uso comune è collocata n.1 cantina. **(b) allegato n.1)**

2.1.b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Russi Foglio n 36 Particella n 996 Sub 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale Totale: 77 m²

Totale escluse aree scoperte: 69 m² (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti")
Rendita Euro 499,67. **(b) allegato n.2)**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata fornita dalla committenza e computata come segue:

appartamento superficie commerciale mq 68,94

cantina mq 3,72

giardino mq 115,14 pari a mq 28,785 mq di superficie ragguagliata(25%);

parti comuni mq 24,06 pari a mq 7,218 di superficie ragguagliata(30%);

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 108,66.

Superficie dedicata ai posti auto all'interno della corte esterna pari a mq 31,49.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare è stato costruito in forza del Permesso di Costruire Pos. n.261/2006 Prot. n. 12360/3252 **(b) allegato n. 3)**, successivamente è stata presentata DIA in variante Prot. n. 3880 del 26/03/2010 **(b) allegato n.4)** e richiesta di conformità e agibilità il 13/04/2010 la quale deve intendersi attestata per silenzio assenso in conformità alla normativa vigente in materia. **(b)allegato n.5)**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Ira Bugani il 07/08/2015 repertorio 33419 Raccolta 11053 registrato a Ravenna il 11.08.2015 al n.5015 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 12.08.2015 al n. 8748.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 03/04/2017 n.001925 serie 3T(**b) allegato n.6**)

Non è stato possibile entrare all'interno dell'appartamento per cui le foto - b)allegato n.2- riprendono solo l'esterno.

STIMA DEL BENE

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene analizzato tenendo come riferimento i valori medi della tabella O.M.I. Anno 2019 - I semestre del Comune di Russi - riportante i prezzi degli immobili a destinazione residenziale in stato conservativo normale (da €/mq 900,00 a €/mq 1.300,00) nella fascia/zona Extraurbana/ zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1, microzona 0; i valori riferiti ai posti auto scoperti da € 270,00 a € 390,00.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene indicativamente determinato sui valori medi OMI sopra riportati pari a €/mq 1100,00 per le abitazioni civili e € 330,00 /mq per i posti auto scoperti

superficie commerciale appartamento mq 108,658 x €/mq 1.100,00 = € 119.523,80

Superficie posti auto in corte esterna mq 31,49x€/mq 330,00= €10.391,70

Per un totale di €129.915,50

Ciò stante si assume tuttavia come valore complessivo per l'immobile in oggetto di €130.000,00, tale stima viene attribuita in considerazione al preliminare di vendita di pari importo costituito con la Società Next Design con scrittura privata dello studio notarile Giuseppe Romeo in data 22 ottobre 2019 rep. 26528/19306 registrato a Ravenna il 05/11/2019 al n 9923 serie 1Te trascritto a Ravenna il 06/11/2019 art. 14390 n 21268.

(**b)allegato n.7**)

RIEPILOGO

Si riporta quindi il valore dell'immobile in riferimento al preliminare di vendita effettuato con la Società Next Design pari a:

€ 130.000,00

Bene immobile identificato con la lettera C)

APPARTAMENTO SITO A BAGNACAVALLO (RA) IN VIA ABRUZZI n.32

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso residenziale all'interno del complesso denominato "Green Village" fabbricato " B" siti a Bagnacavallo via Abruzzi, civ. n32, al piano terra.

Il residence è situato all'interno di un ampio giardino condominiale dotato di parco giochi per bambini, area comune per feste e piscina condominiale.



73

L'appartamento è dotato di n.2 posti auto e da ampio giardino, l'ingresso è collocato sotto il portico di uso comune ed composto da Soggiorno-cucina, disimpegno, lavanderia, bagno, numero due camere da letto matrimoniale e singola. (**c)allegato n.1**)

2.1.c) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Bagnacavallo Foglio 70 Particella 1838 Sub 5 cat. A/2 CL 1 Cons. 4,5

Superficie Catastale Totale: 90 mq

Totale escluse aree scoperte: 87mq (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti")

Rendita Euro 418,33

con annessi:

Sub 6 cat. C/6 CL 1 Cons. 12 mq Superficie Catastale Totale: 11 mq Posto Auto e

Sub 7 cat. C/6 CL 1 Cons. 12 mq Superficie Catastale Totale: 12 mq Posto Auto.

(**C) allegato n.2**)

CONSISTENZA COMMERCIALE

Sulla base delle planimetrie fornite dalla committenza, le superficie commerciale dell'unità

immobiliare è stata computata come segue:

appartamento superficie commerciale mq 98,40

giardino mq 123,93 pari a mq 12,39 mq di superficie ragguagliata(20%);

parti comuni scoperte mq 66,84 pari a mq 10,03 di superficie ragguagliata(15%);

piscina e parti comuni coperte mq 7

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 127,82.

n.2 posti auto, si considera la superficie regolamentare del posto auto (5mx2,5ml=12,5mq)

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile in esame di stima, inserito in un più ampio complesso residenziale composto da due fabbricati separati tramite viabilità interne private e costituiti complessivamente da n. 18 (diciotto) unità abitate e relative pertinenze (parcheggi, giardino, sala condominiale, piscina collettiva e vano tecnico cogenerazione) è stato oggetto di numerosi titoli edilizi si citano i più rilevanti:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 11 novembre 2009, Pratica edilizia n. 200/2009, prot.n.16719; (**c) allegato n.3**)
- denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera relativa alla realizzazione di vano tecnico per impianto di cogenerazione a servizio delle unità in costruzione n.61/2011 prot. n. 2066 del 22 febbraio 2011;
- denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera DIA 559/2011 presentata in data 21 ottobre 2011, prot.n. 0037891; (**c) allegato n.4**)
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 10871 del 20.03.2014. (**c) allegato n.5**)

I locali risultano corrispondenti alla planimetria fornite dalla committenza.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Ira Bugani il 30/12/2011 registrato a Ravenna il 10.01.2012 al n.219 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna l' 11.01.2012 al n. 462.



L'immobile è occupato in forza di contratto di comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate il 22/02/2019 n.468 serie 3 (c) allegato n.6)

STIMA DEL BENE

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene analizzato tenendo come riferimento i valori **medi** della tabella O.M.I. Anno 2019 - I semestre Provincia di Ravenna - Comune di Bagnacavallo, riportante i prezzi degli immobili a destinazione residenziale in stato conservativo normale (da €/mq 1200,00 a €/mq 1.550,00) nella fascia/zona centrale/centro abitato del capoluogo , codice di zona B1, microzona catastale n.0 mentre i valori riferiti ai posti auto scoperti da € 360,00 a € 465,00.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene indicativamente determinato sui valori medi OMI sopra riportati pari a €/mq 1375,00 per le abitazioni civili e €412,00 /mq per i posti auto scoperti.

superficie commerciale appartamento mq 127,82 x €/mq 1375,00 = € 175.752,50
superficie posti auto in corte esterna mq 25 x€ /mq 412,00= €10.300,00

Per un totale di €186.052,50

Ciò stante si assume tuttavia come valore complessivo per l'immobile in oggetto di € 207.000,00, tale stima viene stabilita in considerazione del preliminare di vendita di pari importo costituito con la Edilcastelli Scarl con proroga al contratto di vendita dello studio notarile Giuseppe Romeo raccolta n. 17112 registrato a Bologna il 28/10/2019 al n 20503 serie 1Te trascritto a Ravenna il 28/10/2019 n 13940 particolare n.20591 generale. (c) allegato n.7)

RIEPILOGO

Si riporta quindi il valore dell'immobile in riferimento al preliminare di vendita effettuato con la Edilcastelli Scarl pari a:

€ 207.000,00

Bene immobile identificato con la lettera D)

APPARTAMENTO SITO A RUSSI (RA) IN VIA MATTEO MORENI n.6

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso residenziale all'interno del complesso immobiliare denominato "Fior di Casa" collocato al secondo piano con ampio terrazzo , posto auto coperto e cantina nel piano interrato. L'appartamento è situato a ridosso del centro della città di Russi, la costruzione ha avuto termine nel corso dell'anno 2012. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno. (d) allegato n.1)

2.1.d) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Russi Foglio 20
particella 2317sub 20, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 106 mq, Totale escluse aree scoperte: 100 mq (Si intendono



escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti", Rendita Euro 444,15 piano 2 interno: 11
particella 2317 sub 2 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m², Superficie Catastale Totale: 16 mq posto auto. **(d) allegato n.2)**

CONSISTENZA COMMERCIALE

Sulla base delle planimetrie fornite dalla committenza, le superficie commerciale dell'unità

immobiliare è stata computata come segue:

appartamento superficie commerciale mq 98,00

balcone superficie 19,00 mq pari a mq 9,50 di superficie ragguagliata(50%);

parti comuni scoperte mq 47,64 pari a mq 11,91 di superficie ragguagliata(25%);

cantina 8,80 mq pari a mq 4,40 di superficie ragguagliata(50%);

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 123,81

posto auto mq 17,00

CONFORMITA' EDILIZIA

Ai fini della vigente normativa urbanistico-edilizia si elencano i titoli edilizi inerenti all'immobile:

- Permesso di Costruire pos. n. 326/07, prot. n. 13324 - 4560, rilasciato dal Comune di Russi in data 23 aprile 2008 (le opere di urbanizzazione sono state realizzate in virtù del permesso di costruire pos. n. 141/06, prot. n. 7635/2708, rilasciato dal Comune di Russi in data 10 marzo 2007) **(d) allegato n.3)**
- Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31; in data 21 novembre 2008, prot. n. 12847 (relativa a varianti in corso d'opera); in data 2 aprile 2010, prot. n. 4170 (relativa a varianti in corso d'opera) ed in data 26 novembre 2010, prot. n. 13236 (relativa a varianti in corso d'opera). **(d) allegato n.4)**
- comunicazione di fine lavori parziale in data 17 dicembre 2010 con contestuale richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale corredata della dichiarazione del professionista abilitato ai sensi della L.R. 3112002 art. 22 comma 7 bis, costituente certificazione provvisoria di conformità edilizia e di agibilità per le sole parti comuni. **(d) allegato n.5)**



L'ottenimento della certificazione di conformità edilizia ed agibilità totale, dovrà avvenire

dietro presentazione delle pratiche edilizie necessarie che richiederanno uno specifico accertamento tecnico da parte di un consulente iscritto in Albi od Ordini professionali.

Le attività sopra descritte sono a carico esclusivo della società venditrice, la quale espressamente garantisce e manleva gli acquirenti dalle appena citate obbligazioni, che espletterà prima dell'alienazione del bene, pertanto nessun onere e costo sarà imputato agli acquirenti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Giuseppe Romeo il 19/12/2017 Repertorio n. 24433/17593 registrato a Ravenna il 29.12.2017 al n.8730 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 29.12.2017 art. 15384 al n. 23142.

Durante i sopralluoghi eseguiti in data 17/12/2019, si è constatato che gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

STIMA DEL BENE

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene analizzato tenendo come riferimento i valori **medi** della tabella O.M.I. Anno 2019 - I semestre Provincia di Ravenna - Comune di Russi, riportante i prezzi degli immobili a destinazione residenziale in stato conservativo normale (da €/mq 1100,00 a €/mq 1.400,00) nella fascia/zona centrale/centro abitato del capoluogo , codice di zona B1, microzona catastale n.0 mentre i valori riferiti ai posti auto coperti da € 440,00 a € 560,00.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene determinato sui valori **medi** OMI sopra riportati pari a €/mq 1.250,00 per le abitazioni civili e € 500,00 /mq per i posti auto coperti.

Superficie commerciale appartamento mq 123,81 x €/mq 1.250,00 = € 154.762,50

Superficie posto auto mq 17 x€/ /mq 500,00= €8500,00

Per un totale di €163.262,50

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Russi (RA) in via M. Moreni n. 6 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della presente perizia, si arrotonda in leggero difetto in:

€163.200,00

Bene immobile identificato con la lettera E)

POSTO BARCA PORTO RENO CASALBORSETTI (RA)

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Posto barca sito nel porto turistico di Casalborsetti ubicato catastalmente in via del Gavitello all'interno del più ampio complesso immobiliare denominato Porto Reno. (e) allegato n.1)

2.1.e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censito nel catasto del Comune di Ravenna Sezione SA Foglio 22, Particella 282, Sub 13, Zona censuaria 3 Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale: 23 m² Rendita Euro 65,33 (e) allegato n.2)

CONSISTENZA COMMERCIALE

Dalle documentazioni fornite dalla committenza pontile 50 - posto n. 57 con superficie circa di lunghezza 7 mt e larghezza 3,20 mt

CONFORMITA' EDILIZIA

In esecuzione a quanto convenuto nella convenzione generale con il Comune di Ravenna per l'attuazione del PUE relativo al porto Turistico di Casalborsetti e



relative varianti, la Società PORTO RENO S.R.L. ha provveduto alla costruzione di un Porto Turistico, denominato Marina di Porto Reno composto da circa 400 (quattrocento) posti barca, una Club House, un edificio ad uso artigianale per il rimessaggio, edifici commerciali e residenziali (tipo bungalow), oltre alle necessarie opere di urbanizzazione, in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ravenna;

-concessioni edilizie del:

22 gennaio 1999, n. 55, P.G. n. 16.737/1997; 1 febbraio 1999, n. 152, P.G. n. 47.760/98;

20 agosto 2002, n. 1309, P.G. n. 13.766/02; 26 agosto 2002, n. 1306, P.G. n. 13.771/02;

19 agosto 2003, n. 782, P.G. n. 55732/02; 3 febbraio 2004, n. 65, P.G. n. 55730/02;

3 febbraio 2004, n. 66, P.G. n. 55728/02; 3 febbraio 2004, n. 64, P.G. n. 55727/02;

9 settembre 2002, n. 1.448, P.G. n. 33009/01; 10 ottobre 2002, n. 1.601, P.G. n. 13768/02; 10 ottobre 2002, n. 1.600, P.G. n. 22.505/02; 22 gennaio 2004, n. 14,

P.G. n. 16.795/97; 19 maggio 2000, n. 6714, P.G. n. 0971 - RA;

-permesso di costruire del:

16 maggio 2006, n. 256/2006, istanza P.G. 93894/2005; 23 novembre 2005 e variante n. 485 del 17 settembre 2007 - P.G. n. 76045/07;

- permesso di costruire a sanatoria in data 22 marzo 2007, n. 133/2007, P.G. n. 25037/2007, istanza n. 9080/2006, P.G. n. 104270/2006 del 30 novembre 2006;

-permesso di costruire in data:

31 ottobre 2008 n. 686/2008, istanza n. 64022/2008 del 3 luglio 2008;

Nell'atto di provenienza la Società PORTO RENO S.R.L. dichiara che è stata presentata al Comune di Ravenna in data 27/11/ 2007, P. G. 109294/2007 la dichiarazione del Professionista abilitato di certificazione di conformità edilizia ed agibilità e che è stata accolta per silenzio - assenso; nonché presentata al Comune di Ravenna in data 31/03 2010, P.G. 32453/2010 la dichiarazione del Professionista abilitato ai sensi della legge regionale 31/2002, art. 22, comma 7bis costituente certificazione di conformità edilizia ed agibilità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Paolo Castellari Registrato a Faenza il 03.08.2010 al n.2171 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 04.08.2010 ai nn 15589/9211.

L' immobile risulta libero e nella disponibilità del diritto di superficie.

STIMA DEL BENE

Il bene oggetto di stima non ha riferimento nei valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, pertanto la valutazione è stata condotta attraverso la ricerca di commercializzazione di beni con analoghe caratteristiche nonché dei valori praticati in zona nell'ambito del mercato immobiliare.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene determinato attraverso la raccolta di dati pubblicati da agenzie che negoziano questa tipologia di beni.

Il valore del posto barca in riferimento alla località e alla posizione rispetto al pontile oltre che alle dimensioni viene stimato in € 11.500,00

In allegato una pubblicazione riguardante la vendita di posti barca in località Casaborsetti Porto Reno a dimostrazione dei valori di vendita sul mercato di tale bene. **(e) allegato n.3)**

RIEPILOGO

Il valore commerciale reso dalle analisi e dagli approfondimenti citati del posto barca nel porto turistico denominato Porto Reno può essere quantificato in:

€11.500,00



Bene immobile identificato con la lettera F)

N. 17 POSTI AUTO SITI A CERVIA (RA) IN VIA MONTE CIMONE-MONTE AMIATA

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Posti auto all'interno del complesso denominato Borgo dei Salinari sito nel Comune di Cervia via Monte Cimone n. 16 al piano terra in area esterna. **(f) allegato n.1)**

2.1.f) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censiti nel catasto dei fabbricati del Comune di Cervia Foglio 34 Particella 2421 subb: 18,19,20,21,22,26, Particella 2442 subb 6,7,8,10,11,13,14,15,16,17,18 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale: 12 mq, Rendita Euro 63,83, Monte Cimone Piano Terra. **(f) allegato n.2)**

CONSISTENZA COMMERCIALE

n. 17 posti auto sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare situato in un'ampia area verde a ridosso del centro storico di Cervia.

CONFORMITA' EDILIZIA

Permesso di costruire n. 787 del 18/06/2007 prot. 38823/2006 del 27/07/2006 per l'edificazione di tre edifici e parcheggio privato, quest'ultimo comprende i beni oggetto della presente stima. **(f) allegato n.3)**

Certificazione di Conformità e agibilità n 50 del 11/05/2010 che presuppone anche il completamento delle aree esterne comprensive dei posti auto in esame. **(f) allegato n.4)**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Ira Bugani il 07/08/2015 repertorio 33419 Raccolta 11053 registrato a Ravenna il 11.08.2015 al n.5015 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 12 .08.2015 al n. 8748.

Gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

STIMA DEL BENE

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2019 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per :- Posti auto scoperti compresi tra 1.250,00 e 1.750,00 Euro/mq. Considerato che le unità in

oggetto sono ubicate proprio nell'estremo confine della zona di riferimento nell'attribuzione dei valori si ritiene di riportare anche le quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2019 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) della zona limitrofa Fascia/zona Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA – Codice di zona D2 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per: - Posti auto scoperti compresi tra 660,00 e 900,00 €/mq.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima viene determinato in base alle informazioni reperite sul mercato e pertanto in base a tutte le caratteristiche illustrate e dell'ubicazione viene preso in considerazione cautelativamente il valore **medio** più basso fra i due valori OMI analizzati (660,00 e 900,00 Euro/mq) di €/mq 780,00 quindi:

il valore **medio** OMI sopra riportato risulta pari a €/mq 780,00 per i posti auto scoperti.

Per un ammontare di € 9.360 a posto auto (12mqx€/mq 780,00) per un totale di: n.17 posti auto = € 159.120,00

RIEPILOGO

Il valore commerciale dei posti auto reso dalle analisi e dagli approfondimenti citati può essere quantificato in:

€159.120,00

Bene immobile identificato con la lettera G)

CAPANNONE SITO A SAN PANCRAZIO RUSSI (RA) VIA DELLA LIBERTA' n.37

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso artigianale utilizzata come magazzino materiali edili, ubicato nel Comune di Russi frazione San Pancrazio via Della Libertà n. 37 angolo via Senio due piani fuori terra.

Trattasi di capannone con ampia area esterna attualmente locato ed utilizzato quale magazzino per il deposito macchine, attrezzature e materiali edili. **(g) allegato n.1)**

2.1.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Russi Foglio 29, mappale 113, sub 9 categoria D/1, Rendita Euro 3.932,00 Via Senio Piano Terra. **(g) allegato n.2)**

CONSISTENZA COMMERCIALE

Sulla base delle planimetrie fornite dalla committenza, le superficie commerciale dell'unità

immobiliare è stata computata come segue:

superficie netta interna dell'opificio è di mq 958.00 come si evince dalle planimetrie allegate.

Ai fini della stima si adotta quale parametro di riferimento la consistenza cosiddetta "superficie lorda vendibile", costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni e data l'esiguità delle suddivisioni interne e lo spessore dei muri esterni si calcola una percentuale del 15% pertanto:

mq 958,00x 15%=143,7mq per un totale di mq 1.101,7 che si assume come



superficie commerciale dell'opificio.

La corte pertinenziale esclusiva è di mq 1233 pari a mq 61,65 di superficie raggugliata(5%).

Per un totale di mq 1.163,35 di superficie commerciale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Nell'atto del Notaio Ira Bugani del 25/07/2012 sono stati riportati titoli edilizi ed agibilità che si elencano per completezza di informazioni documentali si allegano le sole agibilità **(g)allegato n 3)**:

- licenza di costruzione pos. n. 17/69 del 7.2.1969, prot. 332 (ampliamento capannone industriale) e successiva variante pos. n. 47/69 del 14.3.1969, prot. 740 - agibilità del 11.6.1971 pos. n. 17/69, prot. n. 4;
- licenza di costruzione pos. n. 393/76 in data 26.2.1977 prot. n. 4934 (ristrutturazione uffici) e successiva variante pos. n. 309/80 in data 17.4.1981, prot. 6309 (agibilità del 12.1.1982, prot. n.3/81;
- licenza di costruzione pos. n. 28/77 in data 26.2.1977 prot. 283 ristrutturazione con sopraelevazione corpo centrale di opificio industriale - l'agibilità del 26.1.1980;
- licenza di costruzione pos. n. 264/77 in data 9.8.1977, prot. 2820 {sostituzione di coperto in legno labente e rimozione vecchi pilastri};
- concessione edilizia pos. n. 235/79 del 13.5. 1980 prot. 3859 (costruzione di tettoia di carico) (agibilità del 30.4.1983 n. 235/79;
- autorizzazione edilizia pos. n. 302/91 in data 14.11.1991 prot. 6130 (installazione di insegne e frecce segnaletiche);
- autorizzazione edilizia pos. n. 288/91 in data 18.11.1991 prot. n. 5744 (realizzazione di piazzale e viabilità interna a servizio di opificio industriale e recinzione parziale);
- comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria, del 8.3.2011 prot. n. 2438 avente ad oggetto la realizzazione di pareti interne e installazione di box container prefabbricati mobili;
- SCIA del 20.4.2012 P.g. 3988 per l'apertura di finestre e la realizzazione di locale archivio.

Si allegano le istanze rinvenute dall'accesso agli atti e fornite dalla committenza:

- 
- Pratica Modello A (manutenzione straordinaria per opere interne), prot.2438 del 08/03/2011 **(g) allegato n.4)**;
 - DIA recinzione/accesso carrabile del 2011 **(g) allegato n.5)**
 - SCIA per manutenzione straordinaria, prot.3988 del 20/04/2012 per apertura finestra e realizzazione locale archivio **(g) allegato n.6)**
 - SCIA recinzione/accesso carrabile del 2016 **(g) allegato n.7)**

Durante i sopralluoghi eseguiti in data 17/12/2019, si è constatato che rispetto all'ultima SCIA depositata (e decaduta) vi sono alcune difformità che sommariamente si descrivono:

mancata realizzazione di tramezzi a delimitazione dello spazio ad uso ufficio come rappresentato nel grafico comparativo allegato alla SCIA del 2012 (g) allegato n.5), oltre alla collocazione diversa rispetto alle varie istanze presentate dei container ricovero attrezzi e wc chimico; mancata esecuzione di recinzione come visualizzata nella SCIA del 2016 (g allegato n 6 particolare 2).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 con riferimento all'Art. 17.3.b, subordinata al pagamento a titolo di oblazione, di Euro 1.000,00; oltre alle sanzioni previste dall'art. 26 della 15/2013, a questi costi sarà necessario aggiungere le competenze del tecnico per la pratica edilizia e quindi per gli adempimenti per il successivo aggiornamento catastale

comprehensive di bolli, IVA e contributo previdenziale, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore finale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

La compravendita di acquisizione del bene è avvenuta con atto del Notaio Ira Bugani il 25/07/2012 repertorio 31325 Raccolta 9977 registrato a Ravenna il 06.08.2012 al n.4834 serie 1T trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 07 .08.2012 al n. 8800.

Gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

STIMA DEL BENE

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene analizzato tenendo come riferimento i valori medi della tabella O.M.I. Anno 2019 - I semestre del Comune di Russi - riportante i prezzi degli immobili con definizione : capannoni tipici in stato conservativo normale (da €/mq 325,00 a €/mq 480,00) nella fascia/zona Extraurbana/ zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1, microzona 0; non vengono riferiti i valori della corte scoperta.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima viene determinato sui valori OMI sopra riportati (da €/mq 325,00 a €/mq 480,00).

Nel caso di specie si evidenziano i dati, se pur provvisori, rilevati dallo stesso Osservatorio OMI, nella sezione volumi di compravendita immobiliari non residenziali, ove si apprezza una leggera dinamicità del mercato immobiliare (**g**) **allegato n.8**) tale da poter considerare una maggiorazione del valore del bene €/mq rispetto alla media OMI. I dati nell'archivio dei volumi di vendita sono forniti in serie trimestrale e con dettaglio provinciale e per capoluogo, sono stati analizzati i trimestri del 2018- 2019.

Si assume quindi, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile agli andamenti del mercato immobiliare di fabbricati simili il valore di €/mq 410,00.

Superficie commerciale dell'opificio e sua corte esclusiva mq 1.163,35 x €/mq 410,00 totalizzano:

€476.973,50

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a San Pancrazio Russi (RA) via Della Libertà n. 37 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della presente perizia arrotondato in leggero difetto è di:

€ 476.000,00

3. SITUAZIONE IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI

A corredo della presente perizia si rimette in allegato la situazione ipotecaria come rilevata dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (**allegato H**)

4. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE VALUTAZIONI

I beni immobili stimati sono:



BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO
A) Circolo ricreativo/sportivo Marina di Ravenna (RA) via Marinara n. 69/71	€ 431.155,00
B) immobile S. Pancrazio (Russi) via Nassiriya n 8	€ 130.000,00
C) immobile Bagnacavallo via Abruzzi n2	€ 207.000,00
D) immobile Russi (RA)in via M. Moreni n. 6	€ 163.200,00
E) Posto barca porto turistico di Casalborsetti Porto Reno	€ 11.500,00
F) N.17 posti auto Borgo dei Salinari Comune di Cervia	€ 159.120,00
G) Capannone sito S. Pancrazio (Russi)	€ 476.000,00
TOTALE	€ 1.577.975,00

La difficoltà di previsione di stima è legata, oggi in particolar modo, agli andamenti del mercato immobiliare, tuttavia la valutazione è stata ricavata tenendo in considerazione la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche, lo stato di conservazione, la manutenzione dei beni immobili, nonché dei valori **medi** OMI diffusi dall'Agenzia delle Entrate e praticati nell'ambito del mercato immobiliare. Infine è stata effettuata anche la verifica dei Volumi di compravendita pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella sezione specifica della banca dati delle quotazioni immobiliari del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tutto ciò premesso viene pertanto determinato il valore dei beni in oggetto complessivamente arrotondato in difetto in € **1.577.000,00**.

Con questa determinazione si ritiene di avere individuato il più probabile valore venale dei beni sopra descritti.

Tanto ad evasione dell'incarico

Il Perito

Arch. Giuseppina Pettinato



Si allegano per ogni immobile analizzato:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale

- Titoli abilitativi conformità edilizia
- Visure ipotecarie

Altre fonti analizzate

- Contratti di locazione
- preliminari di vendita
- Valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate volumi di compravendita immobiliari residenziali (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate

Ravenna, li gennaio 2020

RC: 557/2020
CR: 880/2020

TRIBUNALE DI RAVENNA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE E GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno ~~2020~~ ^{13 FEB. 2020} addì del mese di gennaio, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparsa: la Dott.^{sa} **Giuseppina Arch. Pettinato**, nata a Ravenna il 05.12.60 e residente in Ravenna, via Gallipoli n.3/A, carta di identità n. CA 54822AR, con studio in via Di Roma 65 in Ravenna, la quale presenta la dichiarazione che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

il tecnico, previamente ammonito secondo le vigenti norme sul giuramento, pronuncia la formula di rito come di seguito indicata:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITÀ”.

Di quanto sopra è redatto il presente verbale previa lettura e conferma, viene trascritto.

Ravenna li,01.2020.

Il Cancelliere

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Patrizia De Angelis

Il tecnico incaricato

Arch. Giuseppina Pettinato