


Provincia di Ravenna
Settore Lavori Pubblici

SERVIZIO EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO

**VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELLA PORZIONE DI EDIFICIO IN
VIALE DELLA LIRICA, 21 (6° PIANO) - RAVENNA**


| | | | | | |
|---|-------------|---|---|--|-------|
| Presidente: Michele de Pascale | | Consigliere con Delega al Patrimonio: Michele de Pascale | | Segretario Generale: Dott. Paolo Neri | |
| Dirigente Responsabile del Settore: Ing. Paolo Nobile | | | Resp. dell' U.O.: Arch. Giovanna Garzanti | | |
| Firme: | | | | | |
| RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: | | Ing. Paolo Nobile | | Firmato digitalmente | |
| ELABORAZIONE GRAFICA: | | Geomm. Franco Tocco, Vergallo Sara | | Firmato | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 0 | EMISSIONE | GG | PN | PN | |
| Rev. | Descrizione | Redatto: | Controllato: | Approvato: | Data: |

| | | | | |
|----------------|------------|---------------------|--------|------------|
| Elaborato num: | Revisione: | Data: | Scala: | Nome file: |
| _____ | 0 | ottobre 2018 | | |

SCHEMA RIASSUNTIVA

| | |
|---|---|
| Scopo della valutazione | Alienazione dell'immobile |
| Indirizzo Immobile | Viale della Lirica, 21 - Ravenna |
| Destinazione immobile | Uffici pubblici - totalmente libero all'atto del rogito notarile - completo di 4 posti auto scoperti |
| Data di costruzione | Porzione di edificio condominiale costruito negli anni 1994-97 |
| Consistenza | L'immobile si colloca al 6° piano dell'edificio (dislocato quindi su un unico piano) di lordi m ² 428 circa |
| Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) | In corso le procedure di individuazione del certificatore energetico |
| Proprietà | Provincia di Ravenna P. Iva - C.F. 00356680397 |
| Identificativi catastali | N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 124 <ul style="list-style-type: none">- particella 420 sub. 191 Viale Vincenzo Randi, piano 6°, Zona Cens. 3, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. vani 12, Rend. Cat. € 3.997,38;- particella 420 sub. 95, Viale Vincenzo Randi, piano terra, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², Rend. Cat. € 34,09;- particella 420 sub. 106, Viale Vincenzo Randi, piano terra, , Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², Rend. Cat. € 34,09;- particella 420 sub. 107, Viale Vincenzo Randi, piano terra, , Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², Rend. Cat. € 34,09;- particella 420 sub. 108, Viale Vincenzo Randi, piano terra, , Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², Rend. Cat. € 34,09. |
| Spese condominiali | Media anni 2016 - 2017 € 3.750,00 |

OGGETTO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è la determinazione del valore di mercato un immobile situato in Ravenna, viale della Lirica, 21 in vista della sua alienazione da parte della Provincia di Ravenna, che ne è proprietaria.

Al fine di acquisire gli elementi quantitativi e qualitativi indispensabili all'impostazione del procedimento estimativo si provvederà preliminarmente alla individuazione del bene nella sua esatta identità catastale, edilizio strutturale e dimensionale.

Si passerà poi allo sviluppo della stima secondo le modalità e sulla base delle considerazioni di ordine generale e specifico che verranno successivamente illustrate.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è pervenuto nella proprietà della Provincia di Ravenna a seguito dell'atto notarile del Dott. Ernesto Zambianchi n. rep. 590667 matrice 20903 del 9 marzo 2005, trascritto il 7 aprile 2005 n. di reg. generale 8268, n. di reg. particolare 5087.

L'immobile in esame è ubicato in Ravenna, viale della Lirica, 21 – 6° piano.. Esso è collocato all'interno di un vasto edificio condominiale, che si sviluppa a semicerchio a margine della "rotonda" di viale della Lirica, con corpi di fabbricato continui e unitari, ma di diversa altezza e caratterizzazione edilizio-architettonica. L'immobile è situato nel corpo di fabbricato centrale (a 6 piani più piano attico) ed ha accesso dal n.c. 21. All'esterno del fabbricato suddetto sono presenti ampi spazi di circolazione e parcheggio ad uso pubblico; sono altresì presenti posti auto di proprietà condominiale, quattro dei quali sono annessi al bene in parola e di esso fanno parte. L'immobile risulta libero da ipoteche, servitù e vincoli di qualsiasi genere ed è così catastalmente identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 124:

- particella 420 sub. 191 Viale Vincenzo Randi, piano 6°, Z. C. 3, Cat. A/10, Cl. 2, vani 12, R.C. € 3.997,38;
- particella 420 sub. 95, Viale Vincenzo Randi, piano terra, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², R.C. € 34,09;
- particella 420 sub. 106, Viale Vincenzo Randi, piano terra, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², R.C. € 34,09;
- particella 420 sub. 107, Viale Vincenzo Randi, piano terra, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², R.C. € 34,09;
- particella 420 sub. 108, Viale Vincenzo Randi, piano terra, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 12 m², R.C. € 34,09.

Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'intero edificio in cui le unità immobiliari sono collocate comuni a sensi di legge o destinate all'uso comune.

Sono da rilevare alcune piccole difformità della suddivisione interna rispetto la planimetria catastale che sono evidenziate in giallo e rosso nelle planimetrie allegate, difformità determinate in buona parte dall'installazione di pareti attrezzate che rimangono a corredo dell'unità immobiliare.

UBICAZIONE – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio al cui interno è collocata la unità principale di cui si tratta è destinata :

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 :**

- a "zona prevalentemente residenziale", regolamentata dall'art. 96 delle Norme tecniche di attuazione, città consolidata o in via di consolidamento Titolo VI Capo 3°.

L'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art.22 Co 3 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo I Capo 6°.

Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26.08.2009 n.152 e successiva Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE approvata con delibera di C.C. n.54946/88 del 14.04.2016 pubblicata sul B.U.R. il 18.05.2016 n. 144, e successive modifiche:**

- a " zona per tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere, SU5 ", regolamentata dall'art.VIII.6.9 delle Norme tecniche di attuazione.

All'interno dell'area in esame è presente un edificio di valore testimoniale, regolamentato dall'art.IV.1.9 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art.III.1.3 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area in esame ricade all'interno di " contesti paesistici locali", regolamentata dall'art. IV.1.4. delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.

L'immobile è collocato nella zona sud-ovest della città, nell'ambito di un sistema vario costituito dalla cosiddetta circonvallazione mediana e dalle ampie arterie che su di essa di innestano o dipartono (viale Randi, viale Berlinguer, viale Pertini, viale della Lirica, ecc.).

In ragione della ubicazione e del sistema viario sopra menzionati la zona risulta facilmente accessibile da ogni provenienza urbana ed extra urbana e riccamente dotata di servizi ed infrastrutture.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Più che alla puntuale descrizione dimensionale e distributiva dell'immobile in valutazione (la cui consistenza ed articolazione può essere meglio e più direttamente colta delle planimetrie allegate), la esposizione che segue è intesa ad evidenziarne le caratteristiche salienti al fine della successiva stima del suo valore.

L'immobile costituisce una entità edilizia organica, connotata da piena indipendenza di accesso e funzionale. Essa, infatti, ha autonomo accesso dal pianerottolo della scala condominiale a servizio del civico numero 21 di viale della Lirica ed è dotata di propri autonomi impianti e servizi.

In termini dimensionali e distributivi la unità immobiliare è caratterizzata da un impianto "a corpo triplo", con due corridoi di distribuzione che disimpegnano i locali ad uso ufficio ed una "spina" centrale ove sono collocati i locali di servizio od accessori. Gli spazi ad ufficio sono dieci, di cui cinque sul fronte verso viale della Lirica e cinque sul fronte posteriore del fabbricato; tali spazi hanno varia dimensione (generalmente maggiore sul fronte principale) sempre comunque più che sufficiente alla sistemazione di uffici di adeguata dimensione e buona funzionalità.

La superficie commerciale della unità immobiliare (complessiva di quota murature) è di m² 428 circa, mentre la superficie utile netta è di 371,32 m² così suddivisi:

spazi ad uso uffici

- uffici sul fronte (n. 5) m² 163,12

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| - uffici sul retro (n. 5) | m ² 90,31 |
| - archivi e depositi | m ² 20,03 |
| - servizi igienici | m ² 13,39 |
| - locali tecnici | m ² 9,53 |
| - spazi di distribuzione | <u>m² 74,94</u> |
| sommano | m ² 371,32 |

Fanno poi parte della proprietà quattro posti auto scoperti situati nella corte comune, della superficie di 12 m² cadauno.

L'unità in esame presenta poi caratteristiche edilizio-impianistiche di seguito specificate:

- strutture portanti in conglomerato cementizio armato, solai del tipo predelle (con lastra di intradosso in c.a. ed alleggerimento in blocchi di polistirolo), pareti d'ambito in muratura (termolaterizi) rivestita in lastre di marmo (fronte su viale della Lirica) od intonacata (sul fronte posteriore); pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate, o cartongesso, pavimenti in parquet di legno precomposto o gres porcellanato (servizi e locali tecnici), infissi esterni in alluminio elettrocolorato con vetro – camera; porte interne in legno, con anta tamburata rivestita in laminato plastico, controsoffittature in pannelli di fibre di legno mineralizzate;
- impianto termico indipendente, suddiviso su due circuiti, con due caldaie stagne alimentate a gas metano, linee di distribuzione in rame poste sotto pavimento e corpi scaldanti del tipo a ventilconvettore con funzioni anche di raffrescamento estivo, al qual fine la unità è dotata di due macchine refrigeranti indipendenti. È poi presente un impianto d'aria che consente i necessari ricambi sia in regime invernale che estivo;
- impianto idrico-sanitario con tubazioni in acciaio zincato, apparecchi sanitari in fire-clay o vetrochina con rubinetterie di ottone,
- impianti elettrici di illuminazione e forza motrice, protetti e comandati da quadro di unità, con tubazioni incassate a parete o sottopavimento, punti di utenza elettrica, informatica e telefonica.

L'unità immobiliare può essere divisa in due unità completamente autonome con impianti separati ed ingressi dedicati.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Disponendo così di necessari riferimenti qualitativi e dimensionali è ora possibile passare alla stima del valore dell'immobile, alla quale, tuttavia, risulta opportuno premettere ancora una essenziale considerazione di metodo nonché alcune avvertenze di carattere più propriamente operativo attraverso le quali si espliciteranno considerazioni in precedenza esposte od accennate.

Nella teoria estimativa è ampiamente acquisito – e nella corrente prassi comunemente adottato – il principio che il valore di un bene è un dato in una certa misura relativo, dipendendo esso dallo scopo della stima stessa e da un insieme di circostanze quali le sue ammissibili destinazioni, la eventuale pluralità degli acquirenti, la disponibilità sul mercato di beni equivalenti, le limitazioni d'uso poste da vincoli urbanistici od edilizi, le condizioni generali del mercato ecc.

In pratica ciò significa che – per condurre una stima corretta – occorrerà tenere esattamente conto delle su accennate circostanze e soprattutto condurre il procedimento estimativo secondo un metodo coerente sia alle condizioni specifiche che agli scopi che si prefigge la operazione di alienazione.

L'orizzonte estimativo è in questo caso definito dal costo delle unità immobiliari nello specifico comparto di viale della Lirica ed aree adiacenti e più in particolare ancora – all'interno di quel comparto – dal valore di unità simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, età e stato di conservazione ecc.

Una tale stima viene di regola effettuata attraverso l'analisi economica degli elementi costituenti essenziali (area e fabbricato) e può essere sviluppata a vari livelli di precisione a seconda dei criteri operativi seguiti. Essa risulta tuttavia già sufficientemente approssimata conducendo la valutazione

per parametri di tipo sintetico (con particolare riferimento alla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), come appunto si farà di seguito.

Come accennato in precedenza il comparto urbanistico di viale della Lirica è stato interessato da una intensa attività edificatoria che ne ha fatto il polo dello sviluppo terziario-amministrativo ravennate. Le realizzazioni di maggior pregio edilizio e commerciale sono costituite dai primi edifici insediati, tra cui quello di cui si sta parlando (il primo in assoluto, costruito negli anni 1994-97) e quelli immediatamente successivi, pertanto esistono riferimenti di valore derivanti da contrattazioni simili recenti di cui alle valutazioni dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre annualità 2017 che terminano un valore minimo di € 1.150,00 €/m² ed un valore massimo di € 1.700,00 €/m² per uffici nella cintura della zona centrale di Ravenna e per un stato conservativo normale.

Considerando che l'immobile può essere - per tutte le valutazioni di cui sopra - collocabile nella fascia alta dell'intervallo sopra definito, che l'importo determinato dalla presente stima sarà comunque la base di un'asta pubblica e che l'immobile è stato consegnato finito all'inizio dell'anno 1998 e presenta la necessità di alcuni oneri di manutenzione, il valore del base viene determinato, in via prudenziale, in 1.550,00 €/m²;

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni e quantificazioni in precedenza esposte ed assumendo il valore dei posti auto annessi all'immobile (sulla base dei prezzi comunemente applicati sul mercato) pari a 7.000,00 euro cadauno, il valore complessivo del bene oggetto di stima viene così definito:

| | | |
|------------|---|---------------------|
| locali | €/ m ² 1.550,00 x 428 m ² = | € 663.400,00 |
| posti auto | € 7.000,00 X 4 = | <u>€ 28.000,00</u> |
| | sommano in totale | <u>€ 691.400,00</u> |

Tale importo può essere arrotondato ad € **690.000,00** per la determinazione della base d'asta.