



Provincia di Ravenna Settore Lavori Pubblici
SERVIZIO EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELLA PORZIONE DI EDIFICIO IN VIALE DELLA LIRICA, 21 (1° 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:		Geom. Franco Tocco, Vergallo Sara		Firmato	
0	EMISSIONE	GG	PN	PN	
Rev.	Descrizione	Redatto:	Controllato:	Approvato:	Data:

Elaborato num:	Revisione:	Data:	Scala:	Nome file:
---	<u>0</u>	<u>settembre 2018</u>		

SCHEDA 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 2 posti auto di cui uno coperto ed uno scoperto
Data di costruzione	Porzione di edificio condominiale costruito negli anni 1994-97
Consistenza	L'immobile si colloca al 1° piano dell'edificio (dislocato quindi su un unico piano) di lordi m ² 220 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. 129 Viale Randi angolo Viale Pertini, piano primo, Z. C. 3, Cat. A/10, Cl. 2, vani 4, R.C. € 1.332,46;• particella 420 sub. 130, Viale Randi ang. Viale Pertini, piano primo, Z.C. 3, Cat. A/10, Cl. 2, vani 6, R.C. € 1.998,69;• particella 420 sub. 214, Viale Randi ang. Viale Pertini, P.S1, Z.C.. 3 – Cat. C/6 – Cl. 2 – m2 12 R.C. € 40,28;• particella 420 sub. 100, Viale Randi ang. Viale Pertini, P.T., Z..C.3, Cat. C/6, Cl. 1 – m2 12, R.C. € 34,09.
Spese condominiali	Media anni 2016 - 2017 € 1.855,00

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. Valerio Visco n. rep. 27455 raccolta n. 5804 del 24 novembre 2004, trascritto il 1 dicembre 2004 con n. di registro generale 28836 e n. di registro particolare 17923.

L'immobile in esame è ubicato in Ravenna, viale della Lirica, 21 – 1° 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 lato viale Pertini (a 4 piani) 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, due 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. 129 Viale Randi angolo Viale Pertini, piano primo, Z. C. 3, Cat. A/10, Cl. 2, vani 4, R.C. € 1.332,46;
- particella 420 sub. 130, Viale Randi ang. Viale Pertini, piano primo, Z.C. 3, Cat. A/10, Cl. 2, vani 6, R.C. € 1.998,69;
- particella 420 sub. 214, Viale Randi ang. Viale Pertini, P.S1, Z.C.. 3 – Cat. C/6 – Cl. 2 – m² 12 R.C. € 40,28;
- particella 420 sub. 100, Viale Randi ang. Viale Pertini, P.T., Z..C.3, Cat. C/6, Cl. 1 – m² 12, R.C. € 34,09;

il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'intero stabile comuni a sensi di legge o destinate all'uso comune.

Sono da rilevare alcune piccole difformità della suddivisione interna - evidenziate in giallo e rosso nella planimetria allegata - rispetto le planimetrie catastali in quanto l'immobile - come detto - è costituito da due distinte entità edilizie, connotate da piena indipendenza di accesso e funzionale, che la Provincia di Ravenna ha messo in comunicazione con l'apertura di un vano porta e che, ventualmente, può facilmente essere richiuso riportando la situazione all'origine.

UBICAZIONE – DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- 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 è costituito da due distinte entità edilizie, connotate da piena indipendenza di accesso e funzionale. Esse infatti, hanno autonomo accesso dal pianerottolo della scala condominiale a servizio del civico numero 21 di viale della Lirica e sono dotate di propri autonomi impianti e servizi.

Per altro, le due entità suddette sono tra di loro adiacenti, con muro in comune che si sviluppa per circa 10,00 metri e sono quindi facilmente integrabili sotto l'aspetto spaziale e funzionale, tanto che la Provincia di Ravenna ha realizzato un vano porta di collegamento fra le due unità.

Le due unità edilizie presentano, rispettivamente, la seguente consistenza dimensionale:

- unità 1: n. 4 vani più ingresso, corridoio e locali accessori costituiti da servizio igienico e locale tecnico, superficie utile netta 100 m², superficie lorda convenzionale (comprensiva di quota murature comuni e spazi condominiali) 115 m².
- unità 2: n. 3 vani più ingresso e locali accessori costituiti da archivio, servizio igienico e locale tecnico, superficie utile netta 94 m², superficie lorda convenzionale 105 m².

Fanno poi parte della proprietà due posti auto, uno coperto in locale posto al disotto del piano stradale ed uno scoperto situato nella corte comune, entrambi della superficie di 12 m².

Le due unità presentano poi caratteristiche edilizio-impiantistiche identiche od assai simili e cioè:

- 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 gres ceramico, infissi esterni in alluminio elettrocolorato con vetro – camera; porte interne in legno, con anta tamburata;
- impianto termico indipendente, con caldaia stagna alimentata 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 ciascuna unità è dotata di una macchina refrigerante;
- 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.

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 2° semestre annualità 2017 che terminano un valore minimo di € 1.550,00 €/m² ed un valore massimo di € 2.200,00 €/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 medio-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 bene viene determinato, in via prudenziale, in 1.650,00 €/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 (posto auto coperto) e € 5.000,00 (posto auto scoperto), il valore complessivo del bene oggetto di stima viene così definito:

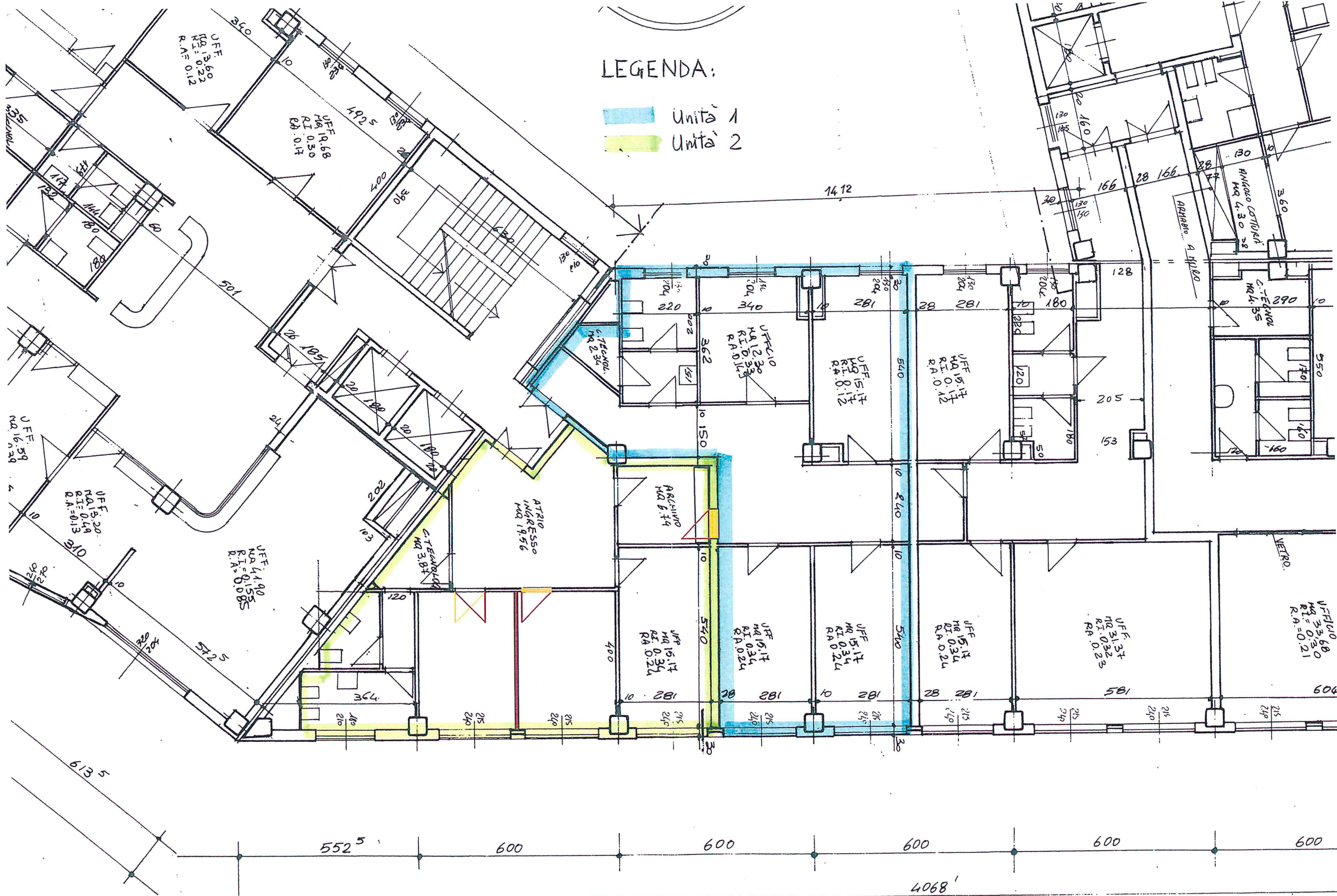
locali	€/ m ² 1.650,00 x 220 m ² =	€ 363.000,00
posti auto	€ 7.000,00 + € 5.000,00 =	<u>€ 12.000,00</u>
	sommano in totale	<u>€ 375.000,00</u>

Allegati alla valutazione tecnico-estimativa:

- *Documentazione urbanistica;*
- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica.*

LEGENDA:

- Unità 1
- Unità 2



STRALCIO PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100