



# PERIZIA TECNICO ECONOMICA

RIGUARDANTE UN IMMOBILE SITO

IN MEZZANO -RA- VIA BONVICINI N. 22

PROPRIETA': SIDERURGICA RAVENNATE SRL



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Biagiotti Arch. Massimo nato a Ravenna il 08.03.37, ivi domiciliato in v. della Lirica n. 61, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ravenna al n. 105, ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 727, su incarico ricevuto dal Sig. Antoniaci Alder quale amministratore della Soc. Siderurgica Ravennate Srl con sede in Mezzano (RA) via Bonvicini n. 22, proprietaria di un immobile sito in Mezzano - Ra v. Bonvicini n. 22, redige la sott'estesa perizia di stima asseverata con giuramento al fine di determinarne il probabile valore di mercato.

Ad assolvimento dell'incarico conferitogli, lo scrivente espone quanto segue.

### PREMESSO

Prima di definire le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno precisare che essendo stato progettista e direttore dei lavori dell'immobile oggetto di stima ne conosce intimamente le caratteristiche strutturali e funzionali, nonché le peculiarità dei materiali impiegati nella realizzazione.





Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere ad una stima sintetica applicando quindi valori unitari, sintenticamente determinati attraverso ponderati raffronti partendo da prezzo noti di immobili aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche. La tecnica di stima adottata consiste quindi essenzialmente nel determinare quali sono gli immobili da ritenersi analoghi al fabbricato da valutare. Il riconoscimento di questa analogia ha necessariamente bisogno di una profonda conoscenza dell'ambiente economico nel quale i fabbricato sono posti, essendo evidente che il più probabile valore di mercato è influenzato da fattori intrinseci quanto da fattori estrinseci al fabbricato in argomento.

Fra le condizioni intrinseche lo scrivente ritiene opportuno considerare:

L'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il fabbricato è destinato, il grado di finitura e lo stato di manutenzione e conservazione, l'altezza dei vani, la consistenza complessiva.

Fra le condizioni estrinseche si è tenuto conto del collegamento con la città, la salubrità o meno della zona in cui sorge l'immobile, le



viabilità, la maggiore o minore esistenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di acqua potabile, di gas, di rispondenza o meno della zona ove sorge il fabbricato o particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio di professioni o del commercio, od a particolare preferenza o meno da parte di ceti produttivi.

1) Ubicazione

L'immobile in argomento è posto in località Mezzano a circa 10 km. dalla città di Ravenna in via Bonvicini n. 22.

2) Identificazione Catastale

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al fog. 122 Ravenna sez. S.A. particella 319 sub 1 categ. D7 Cl. U Rendita € 52.184,00 superficie mq. 18.069  
mapp. n. 151 del fog. 134 sez. S.A. di mq. 5.265  
mapp. n. 152 del fog. 134 sez. S.A. di mq. 5.265  
mapp. n. 89 del fogl 134 sez. S.A. di mq. 2.232  
e così per complessivi mq. 30.831

Ai fini della vigente normativa urbanistica edilizia si è accertato che l'immobile è rispondente alle sottoelencate autorizzazioni:

- Perm. Di costruire n.192 del 03/04/2006 P.G. 28158/06
- DIA del 18/10/2007 P.G. 95853/07



- Perm.a costruire n.455 del 13/06/2008  
P.G.56417/08
- DIA var. in corso d'opera del 10/08/2009  
P.G.79566/09
- Perm. a costruire n. 9 del 18/01/2011  
P.G.4837/2011
- Progetto unitario del 17/12/2010 P.G. 128539/10
- Agibilità del 27/04/2011 P.G. 40932/2011
- Comunicazione insegna del 23/11/2011 P.G.  
116732/11

### 3) Gravami

Sulle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 122 Ravenna sez. S.A. particella 319 sub 1 esistono i seguenti gravami:

- a) Ipoteca con atto Mirri 2005 a favore di: BANCA  
INTESA MEDIOCREDITO SPA
- b) Ipoteca con atto Bugani 2009 a favore di CASSA  
DI RISPARMIO DI RAVENNA SPA
- c) Ipoteca con atto Bugani 2011 a favore di  
CASSA DI RISPARMIO DI FORLI' E DELLA ROMAGNA SPA  
CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA SPA  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA'  
COOPERATIVA  
UNICREDIT

d) Ipoteca iscritta da RAVENNA ENTRATE SPA

Per quanto riguarda invece i terreni di cui al foglio 134 mapp. n. 151, 152 e 89 sono iscritte le seguenti ipoteche:

a) Ipoteca con atto Bugani 2009 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA SPA

b) Ipoteca con atto Bugani 2011 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FORLI' E DELLA ROMAGNA SPA  
CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA SPA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA

UNICREDIT

c) Ipoteca iscritta da RAVENNA ENTRATE SPA

#### 4) Identificazione urbanistica

Il vigente P.R.G. adottato con delibera Consiliare 52184/538 del 21.12.93 destina l'area in argomento a zona artigianale industriale D3 per quanto riguarda il mappale 319, mentre per i mappali n. 151 e 152 del fog. 134 Sez. S.A. il nuovo Piano Strutturale Comunale approvato con delibera comunale P.U. 25/2007 del 27.02.07, recepito nel nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) destina l'area oggetto della stima a zona preva-

lentamente per attività produttive regolamentate dall'art. 98 delle norme tecniche di attuazione.

#### 5) Caratteristiche costruttive

Fondazioni realizzate in c.c.a. con plinti collegati da travi.

Strutture portanti realizzate con pilastri e travi in cemento armato del tipo prefabbricato.

Tamponatura perimetrale realizzata con pannelli prefabbricati in cemento spessore cm. 20 e isolamento in polistirolo, finestre in alluminio alte ml. 2,50 su tutti i lati.

Tetto realizzato da cupolini in cemento armato precompresso, con soprastanti pannelli in poliuretano da cm. 7 e pannelli di copertura in alluminio preverniciato. Il 30% della superficie di copertura è realizzato con cupolini in policarbonato. L'intera area produttiva è riscaldata con riscaldamento a pavimento in grado di mantenere all'interno dei capannoni una temperatura di 18°.

Il complesso è inoltre dotato di un corpo uffici che si sviluppa su due piani per complessivi mq. 400 ed un corpo destinato a servizio dei dipendenti avente una superficie di mq. 140.

Tutti i pavimenti sono stati realizzati in calcestruzzo armato finito nella parte calpestabile con antipolvere.

Tutti i portoni sia scorrevoli che sezionali sono stati realizzati con pannelli sandwich di lamiera preverniciata a poliuretano.

L'intero complesso è dotato di impianto di illuminazione alimentato da tre cabine elettriche di trasformazione, di rilevamento furti, perfettamente funzionante ed è recintato su via Bonvicini in pannelli di grigliato preverniciato altezza cm. 180 su muretto in calcestruzzo alto cm. 70 ed in rete metallica plasticata sugli altre tre lati.

La stessa è interrotta sul lato prospiciente la via Bonvicini da due cancelli in ferro larghi mt. 14,00 realizzati in profilato metallico e grigliato plastificato.

La rete fognaria esistente convoglia le acque sia meteoriche che nere nelle fognature comunali.

La superficie complessiva tra l'area di sedime e le aree di pertinenza del fabbricato assommano a mq. 30.831.

Le aree di pertinenza sono state pavimentate per mq. 13500 con conglomerato bituminoso composto di bynder e tappeto e per la parte restante con misto stabilizzato di frantoio per mq. 5.106.

L'intera superficie interessata dall'intervento è stata sopraelevata mediante apporto di sabbia da riempimento per un'altezza media di cm. 190.





6) Considerazioni generali

L'immobile si presenta in perfette condizioni di manutenzione.

Le tipologie e le ampie maglie strutturali concedono all'interno dei vari corpi di fabbrica volumi utili e razionali oltre ad una forte portanza per i carri ponte della portata di 45 ton. cadauno.



7) Valutazione

Tutto ciò premesso e considerato in base ai risultati esposti si ritiene di poter attribuire, alla data odierna, all'immobile oggetto della presente stima un valore complessivo di € 11.200.000,00 (undicimilioniduecentomila/00) e di pronto realizzo di € 10.500.000,00 (diecimilioni-cinquecentomila/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

In fede

Biagiotti arch. Massimo



*ced*  
*por*

Ravenna, 9 febbraio 2015

REPUBBLICA ITALIANA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA CON GIURAMENTO

L'anno 2015 in questo giorno 9 del mese di febbraio in Ravenna, nella Cancelleria Civile del Tribunale di Ravenna, il sottoscritto arch. Massimo

Biagiotti nato a Ravenna il 08.03.37, domiciliato in v.le della Lirica n. 61 - Ravenna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 105, presenta l'unita relazione tecnico-economica relativa ad un immobile in Mezzano - Ra v. Bonvicini n. 22 e chiede di volerla asseverare con giuramento.

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta ed ammonendo il comparente sull'importanza morale, invita a prestare il giuramento che effettivamente presta, ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Del che è verbale.

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziaro P1  
ANTONINO AUGELLO

IL PERITO

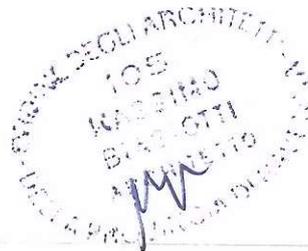
105  
MASSIMO  
BIAGIOTTI  
ARCHITETTO

Ravenna, 9 febbraio 2015

MASSIMO  
BIAGIOTTI  
ARCHITETTO

## **ELENCO ALLEGATI:**

- *Stralcio di Regolamento Urbanistico Edilizio*
- *Documentazione fotografica*
- *Planimetria generale*
- *Estrato di Mappa catastale*
- *Visure catastale e planimetrica*
- *Ispezioni ipotecarie*



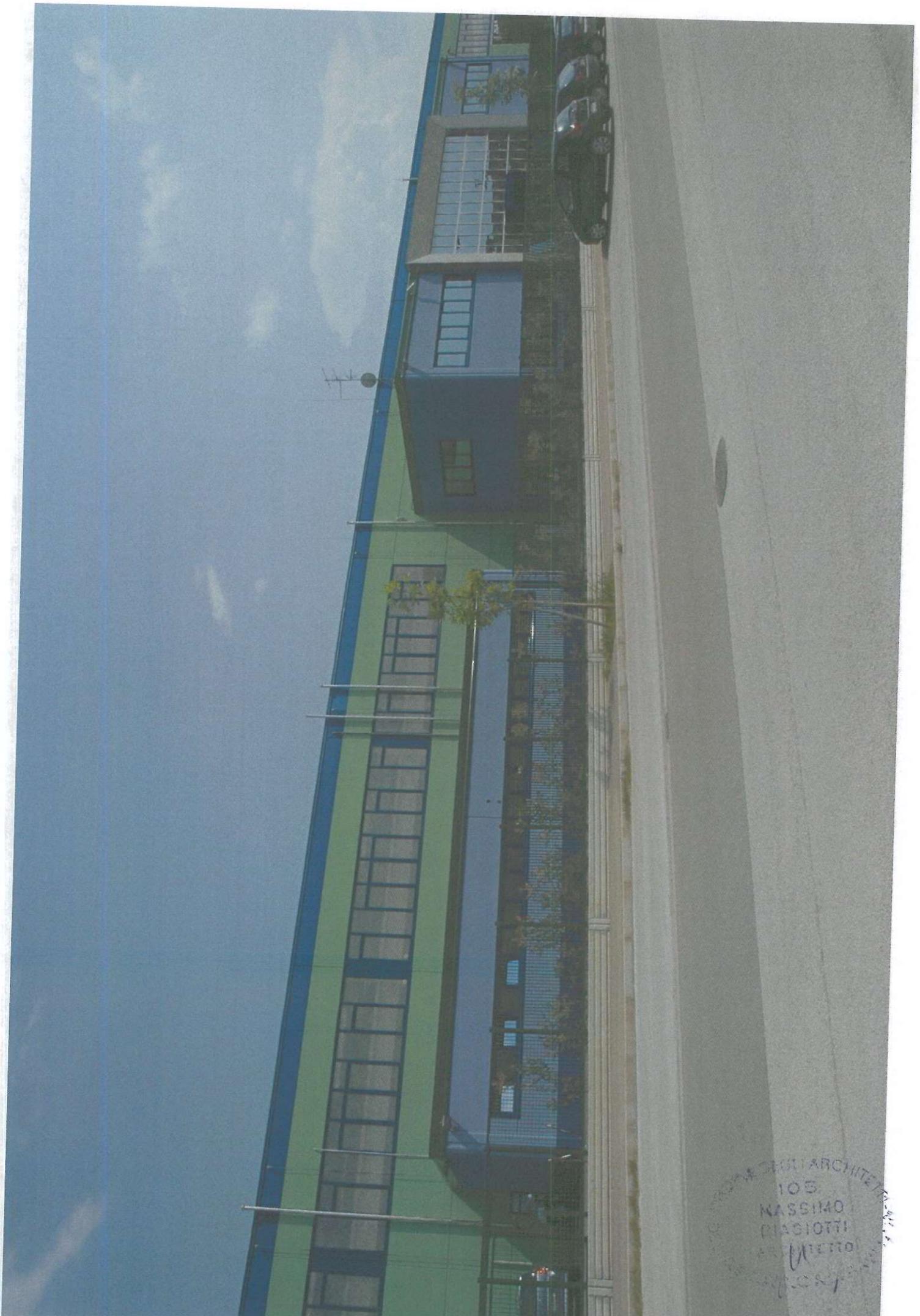




ORDINE REGIONALE DEGLI ARCHITETTI  
105  
MASSIMO  
BIACIOTTI  
ARCHITETTO  
PROVINCIA DI RAVENNA

ST. DERURGICA RAVENNATE





OFFICINA DEGLI ARCHITETTI  
105  
MASSIMO  
DI GIOTTI  
ROMA  
1987





Handwritten text on the bottom right corner of the page, possibly a signature or date.



MACchine DECH ARCOVE  
1065  
KASSIRO  
BIAGIOTTI

ARCHITETTO  
M.M.



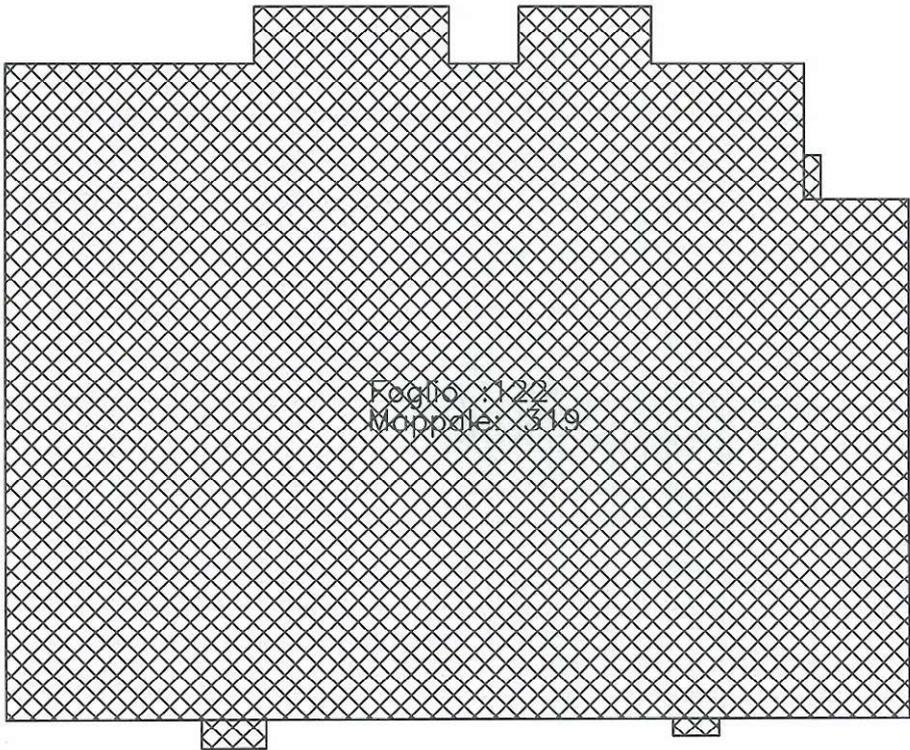
Handwritten text in a circular stamp or mark, possibly a signature or date, located in the bottom right corner of the image.



VIA BONVICINI

STRADA PRIVATA DI ALTRA PROPRIETA'

Foglio:134  
Mapp.: 89

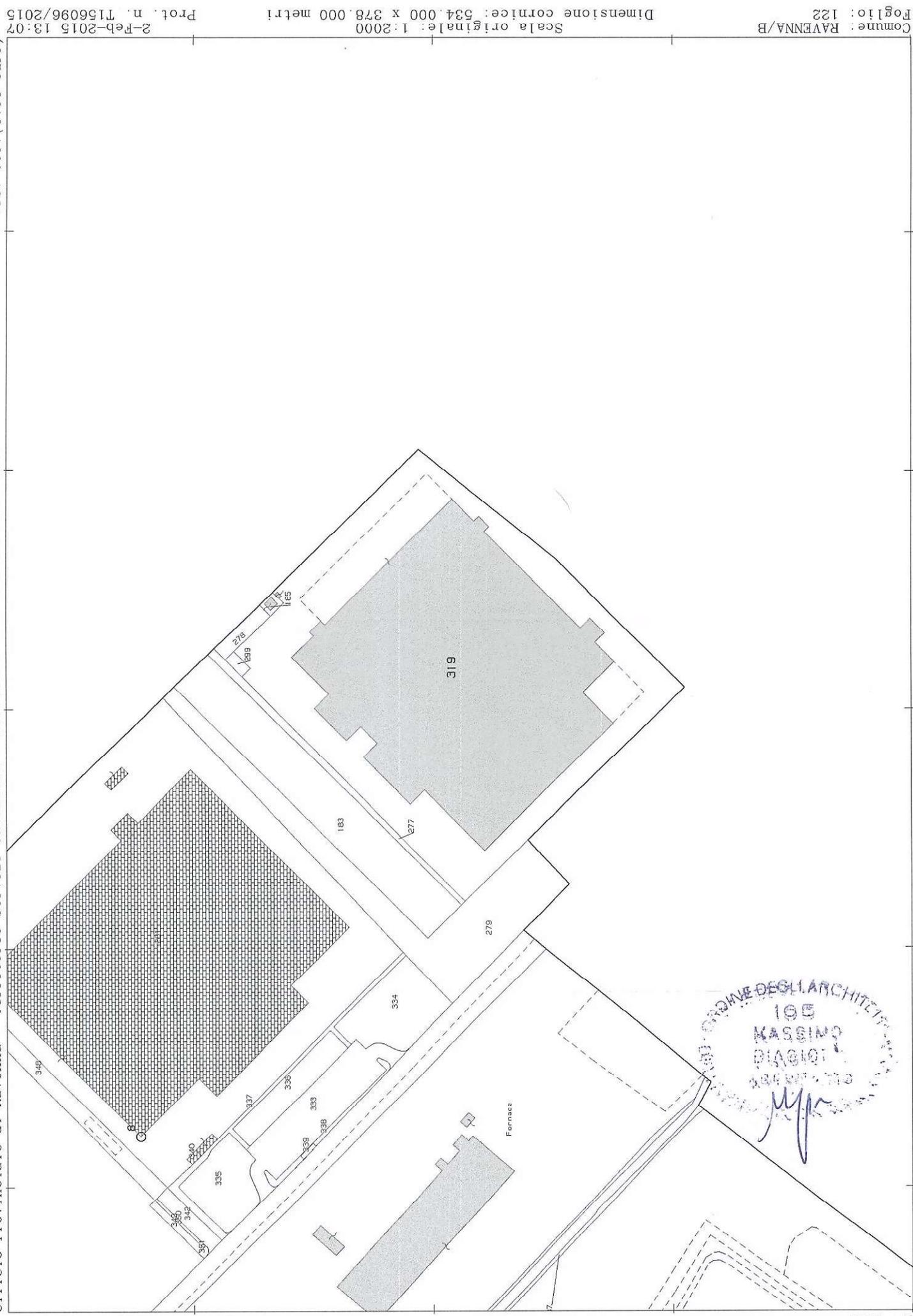


Foglio :122  
Mappale: 319

Foglio :134  
Mappale:151

Foglio :134  
Mappale:152







Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2015

Data: 29/01/2015 - Ora: 12.51.57 Fine

Visura n.: T155676 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RAVENNA ( Codice: H199)</b>		
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di RAVENNA</b>		
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: SA Foglio: 122 Particella: 319 Sub.: 1</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SA	122	319	1	3		D/7				<b>Euro 52.184,00</b>	VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 23/07/2009 n. 9913.1/2009 in atti del 23/07/2009 (protocollo n. RA0111733) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> VIA ADOLFO BONVICINI piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIDERURGICA RAVENNATE S.R.L. con sede in RAVENNA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2012 Voltura n. 6611.1/2012 in atti dal 31/10/2012 (protocollo n. RA0125575) Repertorio n.: 31453 Rogante: NOTAIO IRA BUGANI Sede: RAVENNA Registrazione: UU Sede: RAVENNA nr: 6137 del 30/10/2012 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA	00084340397*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna  
Via Adolfo Bonvicini \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

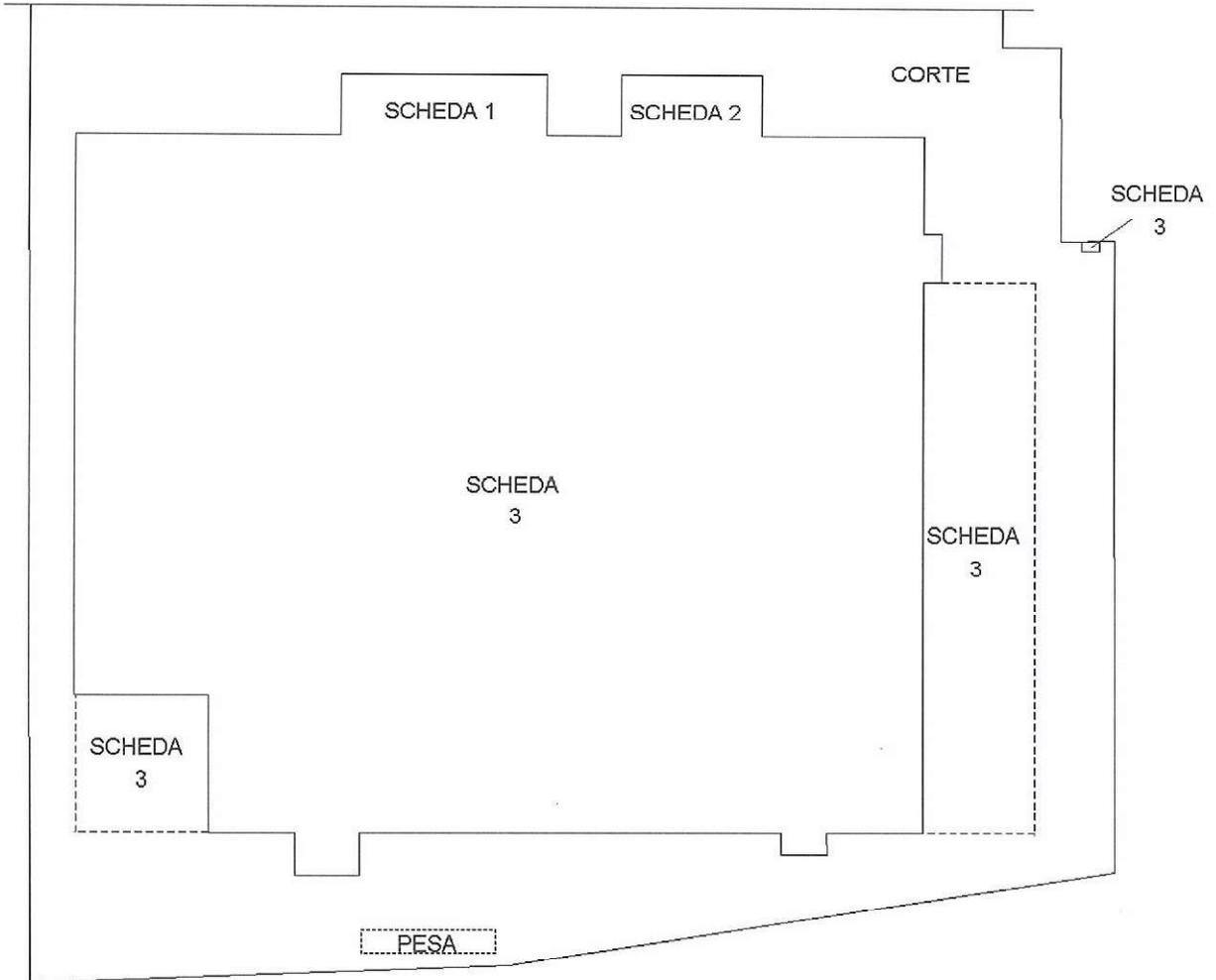
Identificativi Catastali:  
Sezione: SA  
Foglio: 122  
Particella: 319  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Biagiotti Massimo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Ravenna N. 105

Scheda n. 1 Scala 1:1000

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:1000

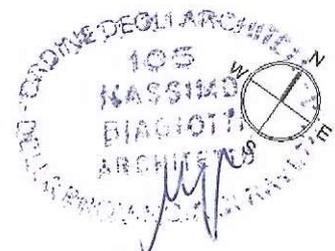
VIA ADOLFO BONVICINI



PIANO TERRA

SCHEDA 1

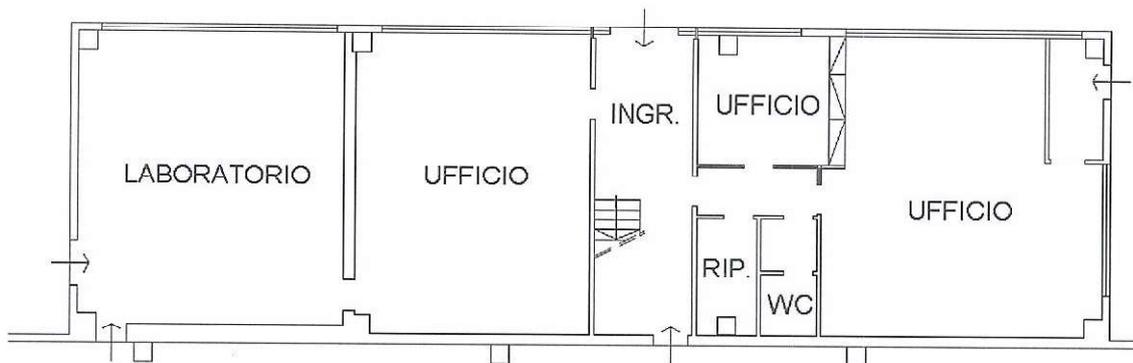
PIANO PRIMO



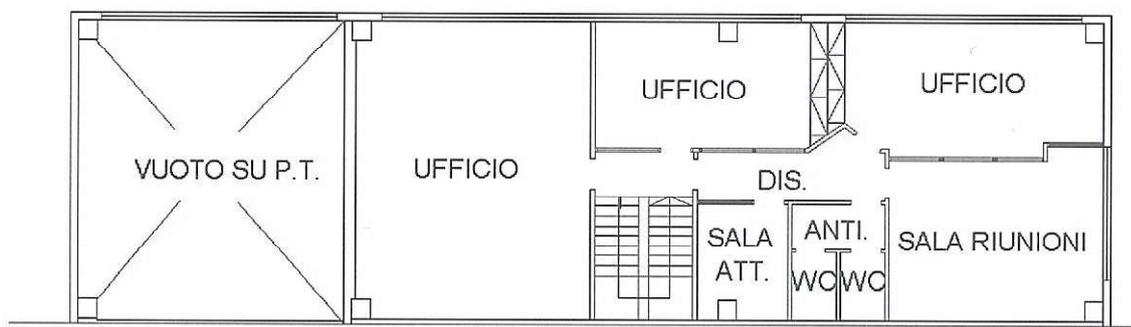
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna	
Via Adolfo Bonvicini _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: SA Foglio: 122 Particella: 319 Subalterno: 1	Compilata da: Biagiotti Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Ravenna N. 105

Scheda n. 2      Scala 1:200

## SCHEDA 1



PIANO TERRA H\_285



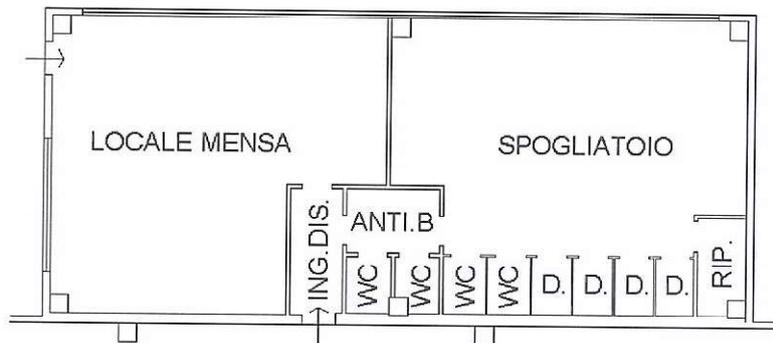
PIANO PRIMO H\_275



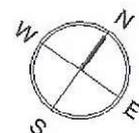
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna	
Via Adolfo Bonvicini _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: SA Foglio: 122 Particella: 319 Subalterno: 1	Compilata da: Biagiotti Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Ravenna N. 105

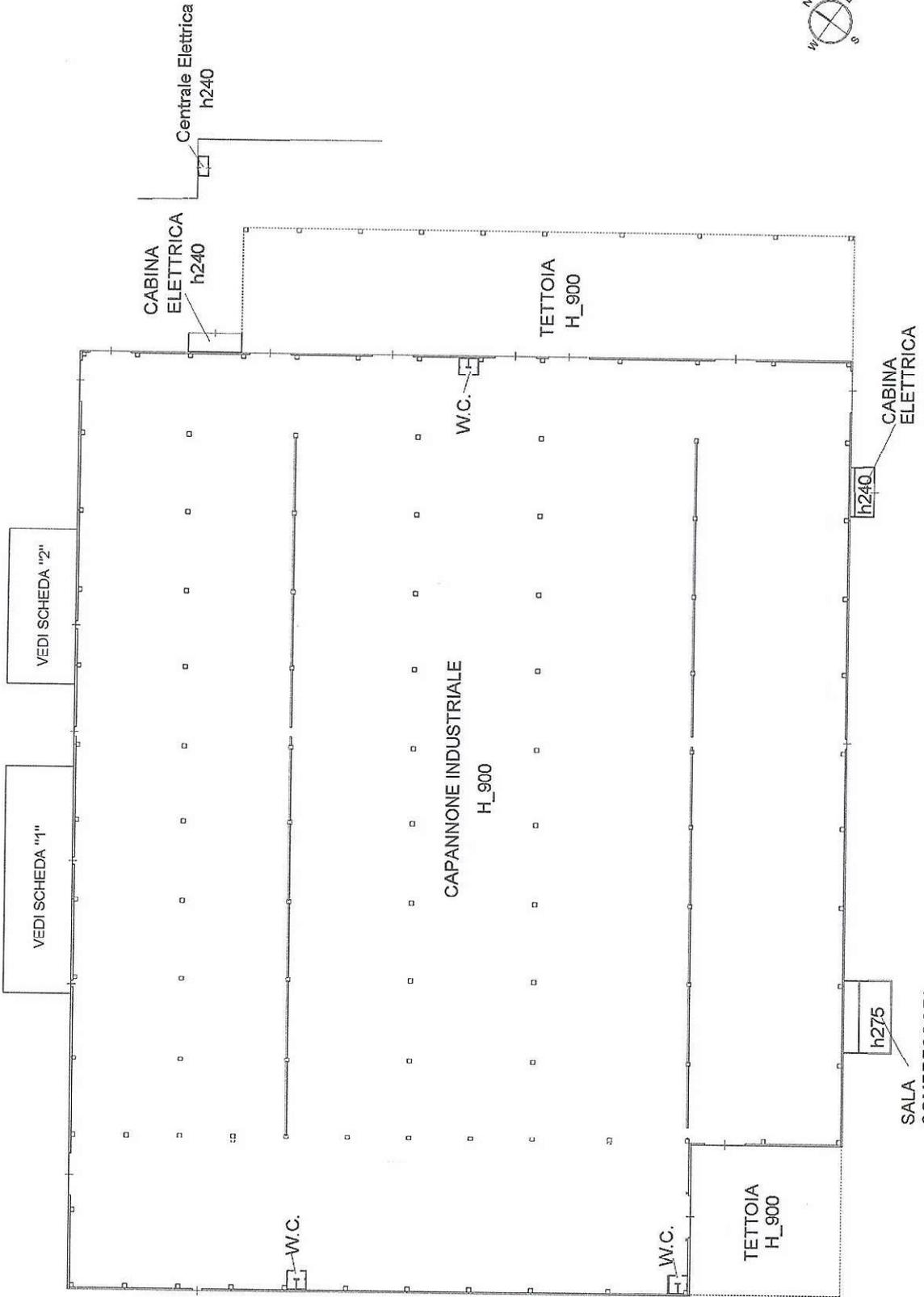
Scheda n. 3      Scala 1:200

## SCHEDA 2



PIANO TERRA H\_285





PIANO TERRA

PESA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
105  
MASSIMO  
BIAGIOTTI  
ARCHITETTO