

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 G.di Vittorio,10

*** 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 11 Particella 123 Stabilimento Artigianale categoria D/8 rendita € 9.089,64 Via G.di Vittorio,10 piano terra - 1°.

Si allega visura catastale .

*** 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 tabellari di riferimento per le aree fabbricabili forniti dal Comune di Russi ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI;
- Dei valori di beni consimili per le aree edificabili in lottizzazioni private limitrofe.

PROCEDIMENTO ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI

Per determinare i valori dei fabbricati 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 terziaria in medio stato d'uso si attribuisce un valore oscillante fra €/mq 500 e €/mq 750. I fabbricati (capannoni e uffici) oggetto della stima che corrispondono a tale indicazione di valore minimo è stata dedotto il valore dell'area di sedime (valutata a parte) e ridotto di aliquote variabili dal 50% al 70% in funzione dello stato d'uso e della rapida commerciabilità. Da qui i valori si attestano dai €/mq 400 per gli uffici in buono stato ai €/mq 150 e €/mq 200 per i capannoni non tamponati e altri in migliori condizioni.

Per la parte da completare del primo piano palazzina uffici si valuta in €/mq 400 la quota dell'importo per le opere di finitura (mq 148,20 x €/mq 400= € 59.280,00) .

Si evidenzia che i suddetti valori sono confermati anche all'indicazione dedotta dal "Rapporto 2010 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia" .

Per l'area scoperta utilizzata per il deposito di materiale e movimentazione mezzi oltre al sedime degli edifici si è proceduto nella valutazione con il seguente criterio:

Tenuto conto che,

- le aree limitrofe di recente lottizzazione con similari stato sono compravendute per valori di mercato vicini agli €/mq 120,00;
- dalle tabelle ICI tali valori riferiti a "terreni artigianali di completamento" per l'anno 2008 sono indicati di €/mq 70 da indicizzare al 2010, ma come risaputo i valori tabellari sono notevolmente piu' bassi rispetto alla realtà nell'ordine del 40-50%,

per questo il criterio adottato, trattandosi di aree di insediamento consolidato, fronte strada con doppio accesso carrabile, ho ritenuto giusto applicare una riduzione di pronto realizzo del 20% circa ai valori reali sopra indicati e che collimano con i valori ICI indicizzati al 2010 e rivalutati del 25%. Da qui all'area si è attribuito i valori sotto indicati:

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

<u>Valore di mercato</u>			
Palazzina Uffici			
p.interrato	25	€ 150,00	€ 3.750,00
p.terra	393,42	€ 400,00	€ 157.368,00
p.primo	148,2	€ 200,00	€ 29.640,00
Capannoni			
officina	112,5	€ 200,00	€ 22.500,00
ceramica	225	€ 200,00	€ 45.000,00
attrezzatura	288	€ 200,00	€ 57.600,00
legname	225	€ 200,00	€ 45.000,00
ferro	337	€ 150,00	€ 50.550,00
Valore di pronto realizzo capannoni e uffici			€ 411.408,00
<u>Valore del Terreno</u>			
	mq	€/mq	€
Terreno zona D3	10511	€ 95,00	€ 998.545,00

*** VALORE DI PRONTO REALIZZO ARROTONDATO € 1.410.000,00**

Osservazione del tecnico:

L'edificio si trova in buona posizione ed è contraddistinto da una palazzina uffici posata a piano terra con soprastante appartamento custode al grezzo, all'esterno si trovano n.5 capannoni utilizzati per deposito materiale annessa all'attività artigianale, l'area di corte è ben proporzionata ed accessibile. L'immobile è in generale discreto stato, nello specifico i capannoni ad uso magazzino non dispongono di riscaldamento e l'impianto elettrico elementare (solo illuminazione di minima) appare a norma. Per gli uffici del piano terreno lo stato d'uso dell'impiantistica risulta tipica dell'epoca di realizzazione, aggiornata in qualche punto ma necessaria di un normale aggiornamento alle attuali normative.

Si allegano tabelle di riferimento.

Data, 15/02/2011

Telefono ufficio: 0544/532062

COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
GIOVANNI BALDRATI
c.f. BLDGNGZT00917800

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	
Capannoni tipici	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	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](#)
- [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	800,00
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 Scor
 Ravenna srl per
 Fimaa Ravenna

* Per terziario si intendono i rapporti artigianali e industriali

COMUNE DI RUSSI
(delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 22.4.2008)
AREE FABBRICABILI - VALORI MINIMI: EURO AL MQ.

ZONE DI P.R.G.	ANNO	CENTRO	RUSSI	S.PANCRAZIO	GODO
RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI COMPLETAMENTO	2003	240	190	120	160
	2004	250	198	122	162
	2005	260	206	124	164
	2006	270	212	127	167
	2007	280	220	130	170
	2008	280	220	130	170
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "GREZZA" (ANTE-CONVENZIONE)	2003	*****	40	21	30
	2004	*****	42	22	32
	2005	*****	43	23	33
	2006	*****	44	24	34
	2007	*****	45	25	35
	2008	*****	45	25	35
ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI COMPLETAMENTO	2003	*****	65	41	50
	2004	*****	67	42	51
	2005	*****	68	43	52
	2006	*****	69	44	53
	2007	*****	70	45	54
	2008	*****	70	45	54
ARTIGIANALE DI ESPANSIONE "GREZZA" (ANTE-CONVENZIONE)	2003	*****	14	8	10
	2004	*****	15	8	10
	2005	*****	15	8	10
	2006	*****	15	9	11
	2007	*****	16	10	12
	2008	*****	16	10	12

Casi particolari:

- Lotti interclusi ma autonomamente edificabili: riduzione dal 30 al 70%
- Lotti per dimensioni e forma non autonomamente edificabili ma comunque destinati ad eventuali ampliamenti di fabbricati adiacenti già esistenti: riduzione dal 40 al 70%
- Lotti urbani in zona agricola: si procede per analogia con la zona edificata più vicina.

N.B.: AI SENSI DELL'ART.59 (COMMA 1, LETTERA "G") DEL D.LGS. N.446/99 E COME ANCHE PRECISATO ALL'ART.4 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE I.C.I. (DELIBERA C.C. N.5 DEL 16.2.2007) I SUDETTI VALORI SONO PURAMENTE INDICATIVI ED ESCLUSIVAMENTE FINALIZZATI AD AUTO-LIMITARE IL POTERE DI ACCERTAMENTO DEL COMUNE; LE ANNUALITA' D'IMPOSTA SOPRA INDICATE SONO QUELLE CHE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA DELIBERA RISULTANO NON PRESCRITTE AI FINI DI EVENTUALI ACCERTAMENTI.

IL VALORE EFFETTIVO DA CONSIDERARE COME BASE DI CALCOLO PER L'IMPOSTA E' SPECIFICATO ALL'ART.5 DEL D.LGS. N.504/92 CHE, AL COMMA 5, COSI' RECITA: "PER LE AREE FABBRICABILI IL VALORE E' COSTITUITO DA QUELLO VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO D'IMPOSIZIONE, AVENDO RIGUARDO ALLA ZONA TERRITORIALE DI UBICAZIONE, ALL'INDICE DI EDIFICABILITA', ALLA DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA, AGLI ONERI PER EVENTUALI LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO NECESSARI PER LA COSTRUZIONE, AI PREZZI MEDI RILEVATI SUL MERCATO DELLA VENDITA DI AREE AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE".