

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla sig.ra **Venturi Milena** in qualità di Legale Rappresentante della Società **Pro-Infanzia S.r.l.**, con sede a Cervia, p.iva **00007380399**, espone il proprio operato:

- **1.0) Oggetto dell'incarico:** ***“Redigere una perizia di stima asseverata relativa ai beni immobili di proprietà della Società **Pro-Infanzia S.r.l.** siti in Comune di Fusignano di Ravenna”***

- **2.0) Premessa.**

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli lo scrivente ha provveduto:

- a reperire la documentazione catastale delle proprietà della società **Pro-Infanzia**, quali visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- ad effettuare le ricerche ipo-catastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna al fine di reperire gli atti di provenienza e la verifica di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti gli immobili oggetto di relazione;
- ad eseguire verifica tecnico-amministrativa presso il Comune di Fusignano a estrapolando copia degli atti abilitativi interessanti le proprietà;
- ad eseguire il sopralluogo in data 16/03/2023 presso gli immobili assieme ai colleghi Fabio Fontemaggi e Giulia Ricci, documentando con fotografie lo stato dei luoghi ed eseguendo il rilievo con strumentazione laser al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

- **3.0) Formazione dei lotti**

Per una migliore comprensione, considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, lo scrivente Perito Stimatore ritiene di redigere la presente relazione suddivisa in più Lotti.

oooooooooooooooooooooooooooo

Lotto Settimo

Porzione immobiliare ad uso appartamento con autorimessa facente parte di un fabbricato facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Fusignano di Ravenna, Viale Giuseppe Garibaldi n° 124/D, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Fusignano ([All.to "89"](#)),

al **Foglio 22**,

Particella 2503 sub. 33, categoria C/6 di classe 2, consistenza 15 mq, Rendita Catastale €. 50,35;

Particella 2503 sub. 60, categoria A/3 di classe 2, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 240,15;

In capo alla ditta catastale:

Pro-Infinzia S.R.L. con sede a Cervia (RA), p.iva **00007330399**, proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Fusignano, al Foglio 22 Particella 2503, Ente Urbano di mq.2.844.

-Provenienza del bene.

-Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. D'Avossa Francesco di Cesena del 20/09/2013 Rep. N° 3622/2538 la **Pro-Infinzia S.R.L.** con sede a Cervia acquisiva dalla società **Savio Edile S.R.L.** l'intera proprietà

dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, al Foglio 22 Particelle 2503, subalterni 33 e 60, oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 sulle parti condominiali comuni.

Trascritto a Ravenna il 01/10/2013 Art. 10.141 ([All.to "90"](#))

-Storia ventennale della proprietà

-Con atto Compravendita del Dott. Notaio Scarano Eraldo di Ravenna del 09/03/2005 Rep. N° 117781/23343 la **Savio Edile S.R.L.** con sede a Cervia acquistava dalla Società **Caturano Autotrasporti S.R.L.** l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, al Foglio 22 Particelle 2503, subalterno 1 (oggi fra gli altri subalterni 33 e 60); e al Catasto dei Terreni al Foglio 22 Particella 2503.

Trascritto a Ravenna il 11/03/2005 Art. 3712 ([All.to "91"](#))

-Con atto Compravendita del Dott. Notaio Scarano Eraldo Di Ravenna del 20/12/2000 Rep. N° 97171/17465 la **Caturano Autotrasporti S.R.L.** acquistava dalla società **F.C.F. Di Tampieri Fulvio & C.S.N.C.**, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, al Foglio 22 Particelle 897 (oggi particella 2503 subalterni 33 e 60).

Trascritto a Ravenna il 29/12/2000 Art. 14.463 ([All.to "92"](#))

-Formalità pregiudizievoli a carico dell'attuale proprietà

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della **Pro-Infanzia S.R.L.** (vedi [All.to "93"](#)) e per immobile **Alto "93"** accertando le seguenti formalità, ed in dettaglio:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo condizionato del 03/08/2018 Rep. N° 7881/6005 dell'importo totale di € 1.280.000,00 a fronte di un

capitale di € 640.000,00 a favore della **Credito Cooperativo Romagnolo- BCC di Cesena e Galeo – Società Cooperativa** contro **Pro Infanzia S.r.l.** (Debitore non datore : **Delvecchio casa S.r.l.** gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 22 Particella 2503 subalterni 60 e 33.

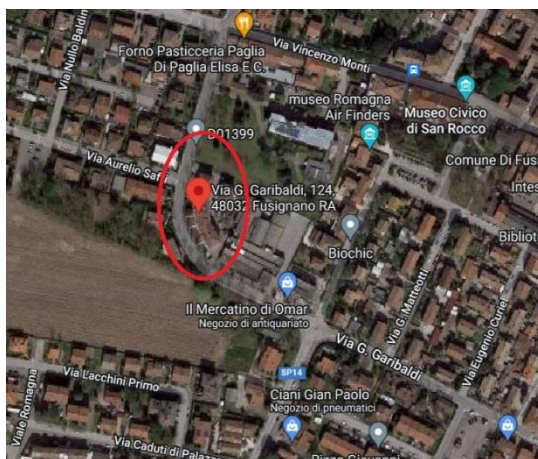
Iscritta a Ravenna il 13/08/2018 Art. 2734 ([All.to " 94"](#))

-Formalità pregiudizievoli nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: **Savio Edile s.r.l. (Alto '95)** , **Società Caturano Autotrasporti S.R.L (Alto '96)** e **Società T.C.F Di Tampieri Fulvio & C S.N.C (Alto '97)** non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di stima.

-Descrizione

Le porzioni immobiliari oggetto di stima costituite da un appartamento con autorimessa sono ubicate in Comune di Fusignano di Ravenna, frazione urbana del Comune di Ravenna posta nell'entro terra.



La frazione urbana è servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità, ed è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste all'interno di un fabbricato condominiale degli anni '2000 avente struttura portante del tipo intelaiata in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Il complesso condominiale si compone di alloggi alcuni dei quali con ingresso indipendente da giardino esclusivo ed altri aventi accesso da vano scale e ascensore condominiale.



In dettaglio le porzioni immobiliari oggetto di stima sono costituite da un alloggio bilocale al piano sottotetto del condominio e da un locale autorimessa al piano

terra.

Entrambe le porzioni immobiliari sono accessibili da spazi comuni condominiali.

L'alloggio si compone di un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno, un bagno ed una camera da letto, oltre un vano sottotetto non abitabile all'interno del quale in occasione del sopralluogo è stata accertata la predisposizione di un bagno.



L'alloggio si completa di due terrazzi a vaschetta rispettivamente accessibili dal soggiorno e dalla camera da letto. Entrambi i terrazzi sono pavimentati in materiale ceramicato e sono dotati di piletta di scarico per le acque meteoriche.

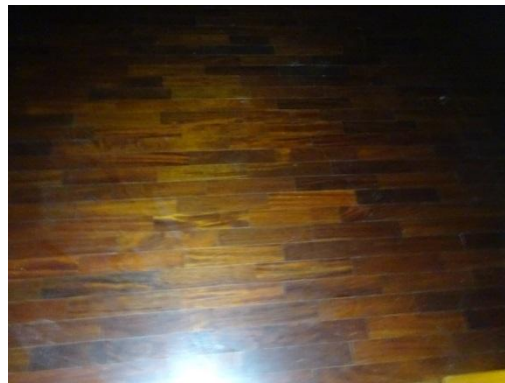
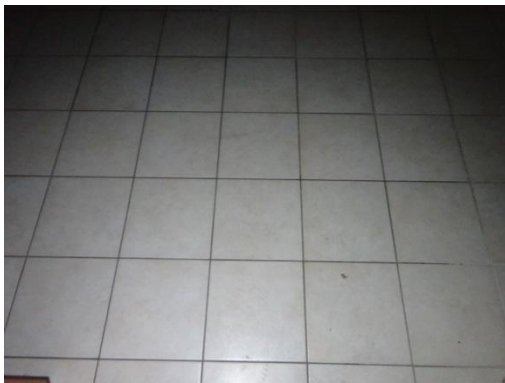


Rispetto alla planimetria catastale reperita all'Ufficio Catasto di Ravenna sono state accertate delle difformità riguardanti l'apertura di un varco al fine di creare un vano fra i due terrazzi, e la presenza di tre lucernai non rappresentati.



La zona giorno è pavimentata con piastrelle in materiale ceramicato mentre la camera da letto è pavimentata con listelli di legno tipo parquet.

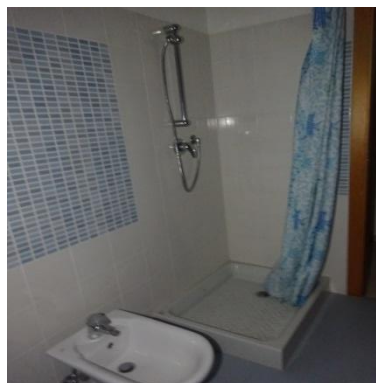
7



La parete attrezzata della zona angolo cottura è rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato ed è completo di tutti i vasi sanitari e piatto doccia.



Le porte interne sono in legno tamburato alcune del tipo a scrigno, il portoncino di ingresso è del tipo blindato e gli infissi esterni sono in legno con vetro camera completi di scuroni esterni in legno.

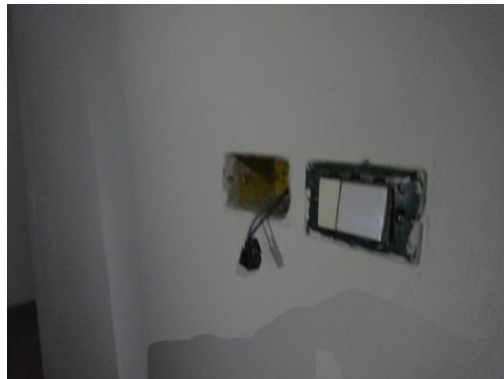


L'alloggio dispone di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nella zona angolo cottura e termoarredi in acciaio.



9

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita. Dispone di impianto citofonico. In occasione del sopralluogo era mancante il campanello esterno alla porta lato vano scale.



Il vano autorimessa è accessibile dall'area cortilizia comune condominiale

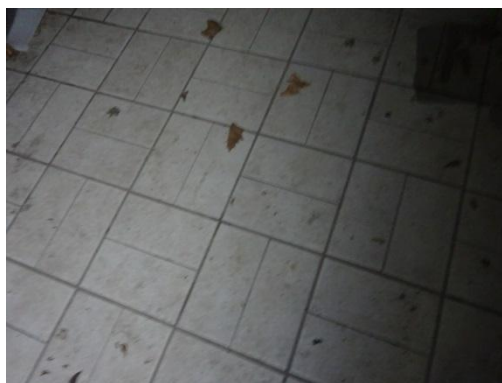
completamente pavimentata con autobloccanti tipo betonella.



L'autorimessa ha una forma planimetrica di tipo regolare "rettangolare" dispone di porta basculante in metallo.



Internamente ha una pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e dispone di impianto elettrico con plafoniera.



In generale si tratta di porzioni immobiliari in discreto stato manutentivo e conservativo che non necessitano di interventi di manutenzione importanti.

Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Fusignano è stata eseguita ricerca di accesso atti amministrativi della proprietà immobiliare.

Dalla ricerca eseguita l'Ufficio Preposto ha fornito e messo a disposizione la seguente documentazione.

Concessione N° 5045 del 04/10/2001 (All.to "98")

-Concessione N° 5045/2001 Prot. N° 8337 rilasciata dal Comune di Fusignano a **[REDACTED]** in data 04/10/2001 con il quale si concede ad eseguire nuova costruzione due Fabbricati plurifamiliari previa demolizione di tutti i Fabbricati esistenti ubicato Fusignano , Via Garibaldi.

-Richiesta di voltura della concessione edilizia N° 5045/2001 Prot. N° 8337 depositata il 4/10/2001 dalla **[REDACTED]** in favore della società **[REDACTED]**

-Comunicazione Inizio Lavori depositata in Comune di Fusignano il 18/01/2002 e 02/12/2002 con la quale si comunica che in data 21/01/2002 e in data 5/12/2002 sarebbero iniziati i lavori di cui alla Concessione N° 5045/2001 del 4/10/2001.

DIA in Variante N° 6157/05 del 2005(All.to "99")

-Denuncia di inizio attività in variante della concessione N°6157/05 Prot. N° 6452 depositata da **[REDACTED]** in data 03/06/2005 con la quale si comunica di eseguire varianti interne ed esterne fabbricati per complessivi n. 27 alloggi.

-Dichiarazione di Fine lavori depositata al Comune di Fusignano comunicando che i lavori sono terminati in data 2/12/2005.

-Richiesta di autorizzazione di abitabilità/agibilità depositata in data 22/12/2005 da **Savio Edile Srl** legale rappresentante **Michele Rocca**, unitamente alla Relazione Tecnico Descrittiva dell'Opera.

Permesso di costruire in sanatoria Prot. 6890 del 18/06/2008([All.to "100"](#))

-Richiesta di permesso di costruire in sanatoria sulla pratica edilizia Prot. 6890 depositata il 18/06/2006 dalla **Savio Edile Srl** con cui si chiedeva accertamento di conformità riferito a n. 2 alloggi in Fusignano Via Garibaldi; variante in corso d'opera non presentata nei termini di legge (Foglio 22 particella 2503 subalterni 59 e 60);

-Permesso di costruzione in sanatoria del Comune di Fusignano Prot. 7571 sulla pratica edilizia Prot. 6890 rilasciato in data 16/07/2008 con cui si rilascia permesso di costruire in sanatoria relativamente a n. 2 alloggi in Fusignano Via Garibaldi (Foglio 22 particella 2503 subalterni 59 e 60);

Denuncia di inizio attività N°6849 del 2008([All.to "101"](#))

-Denuncia di inizio attività N°6849 depositata da **Savio Edile Srl** in data 12/05/2008 con la quale si comunica di eseguire sopraelevazione di due piccole porzioni di tetto nella parte centrale del fabbricato ed opere di adeguamento alla vigente normativa acustica, relativamente all'immobile sito in Fusignano Via Garibaldi (Foglio 22 particella 2503 subalterni 59 e 60);

- Stato delle pratiche edilizie, diffinitività e conformità urbanistico-edilizia

Dalla analisi delle pratiche Edilizie fornite dall'Amministrazione comunale risulta che la DIA N° 6849/08 alla data dell'accesso 20/01/2023 è tutt'oggi aperta poiché non è stata presentata la Fine Lavori .

Dall'analisi degli elaborati grafici rispetto allo stato dei luoghi sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo Edilizio in Sanatoria e/o la rimessa in pristino allo stato autorizzato con un onere di spese stimato a corpo pari a € 8.500,00. Tale onere verrà detratto dal valore dell'Immobile nel paragrafo specifico.

-Conformità catastale.

La planimetria catastale dell'alloggio agli atti catastali e estrapolata dallo scrivente dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna- Sezione Catasto- e quanto accertato in loco in occasione del sopralluogo non risulta conforme.

Ai fini di una conformità catastale, necessaria anche ai fini di una alienazione della proprietà, è necessario redigere pratica di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa, con un onere di spesa pari a € 1.200,00 che verranno detratti dal valore dell'alloggio nel paragrafo specifico.

Stato occupazionale.

Alla data della presente relazione la proprietà immobiliare risulta disabitata e nella disponibilità della Società proprietaria.

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile).

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e

cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla

determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici.

14

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE
Appartamento (sub. 60)			
Appartamento	50,20	100%	50,20
Terrazzi	4,40	50%	2,20
Sottotetto non abitabile	30,00	25%	7,50
		Tot. Parziale	59,90
Autorimessa (sub. 33)			
Autorimessa	16,80	50%	8,40
		Tot. Parziale	8,40

-Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore , infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
In zona tranquilla, in via Garibaldi, e a pochissimi passi dalla piazza, luminoso trilocale al primo piano	80,00	€ 99.000,00	€ 1.237,50
AMPIO BILOCALE CON TERRAZZO A FUSIGNANO.	68,00	€ 67.000,00	€ 985,29
appartamento con ingresso indipendente in buona parte già ristrutturato, vendesi a Fusignano	90,00	€ 83000,00	€ 922,22
		Valore medio	€/mq. 1.048,34

**Valori di compravendite in base ricerche eseguite
presso l'Agenzia delle Entrate**

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna per reperire valori di immobili residenziali, nella zona centrale di Fusignano, è emerso che immobili

simili per ubicazione e tipologia sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dotazioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.049,17 [(€. 1.048,34+ €. 1.050,00):2].

Pertanto avremo:

V. appartamento = mq. 59,90 * €/mq. 1.049,17= € 62.845,28

V. autorimessa = mq. 8,40 * €/mq. 1.049,17= € 8.813,03

Complessivamente €. 71.658,31

(valore della proprietà in condizioni di recente ristrutturazione e/o costruzione e in regolare condizione amministrativa-urbanistica e catastale)

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

delle porzioni immobiliari

- Deprezzamento per vetustà (anni)

che viene stimato a corpo in una percentuale del 15 %

del valore - € 10.748,75

- Detrazione per difformità e quindi regolarizzazione e/o messa

In pristino, stimata in - € 8.500,00

- Detrazione per presentazione di pratica di aggiornamento

catastale mediante pratica Docfa stimata in - € 1.200,00

Valore complessivo della proprietà immobiliare alla data della presente relazione

e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo eseguito il 16/03/2023 e alla data dell'accesso atti in Comune per titoli edilizi avvenuto il 10/03/2023 € 51.209,56
..... arrotondato per effetto commerciale a€ 51.210,00

oooooooooooooooooooooooooooo

Valori di pronto realizzo e/o in scenario fallimentare

Lotto Settimo Porzione immobiliare ad uso appartamento con autorimessa facente parte di un fabbricato facente parte di un fabbricato condominiale.

Considerata la tipologia di immobile, il contesto edilizio in cui è inserito e ricompreso, le dimensioni e lo stato manutentivo, l'appetibilità commerciale, ad oggi valorizzato in €. 51.210,00 se immesso sul mercato immobiliare, avrebbe una valorizzazione di pronto realizzo pari a €. 46.089,00

La probabile valorizzazione del compendio immobiliare in procedura fallimentare se messo all'asta, considerando una vendita del bene alla prima asta, sarebbe di €. 38.407,50

~~~~~

**- CONCLUSIONI**

**Lotto Settimo**

Porzione immobiliare ad uso appartamento con autorimessa facente parte di un fabbricato facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Fusignano di Ravenna, Viale Giuseppe Garibaldi n° 124/D, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Fusignano, al **Foglio 22, Particella 2503 subalterni 33 e 60**, In capo alla ditta catastale: **Pro-Innanzitutto S.r.l.** con sede a Cervia (RA), p.iva

00007380399, proprietaria per 1/1. Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Fusignano, al Foglio 22 Particella 2503, Ente Urbano di mq.2.844.

**Valore complessivo della proprietà immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo eseguito il 16/03/2023 e alla data dell'accesso atti in Comune per titoli edilizi avvenuto il 10/03/2023 .....€.** 51.210,00

**Valore di pronto realizzo della proprietà immobiliare se immesso singolarmente in vendita sul libero mercato .....€.** 46.089,00

**Valore di pronto realizzo della proprietà immobiliare in uno scenario fallimentare e/o liquidatorio ..... €.** 38.407,50

////////////////////////////////////

**- Note.**

\* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena lì 05/05/2023

19

---

Il Perito Stimatore

Geom. Galassi Giampiero

#### **Allegati:**

**Allegato 3** – Ispezione Ipotecaria **Pro Iniziativa Srl**

**Allegato 89** – Documentazione Catastale Lotto Settimo

**Allegato 90** – Atto di cessione di Diritti Art 10141 del 01/10/2013

**Allegato 91** – Atto di Compravendita Art 3712 del 11/03/2005

**Allegato 92** – Atto di Compravendita Art 14463 del 29/12/2000

**Allegato 93** – Isp. Ipotecaria per Immobile Lotto Settimo

**Allegato 94** – Ipoteca Volontaria Art 2734 del 13/08/2018

**Allegato 95** – Ispezione Ipotecaria a nome della **Soc. Savio Edile S.R.L.**

**Allegato 96** – Ispezione a nome della **Soc. Caturano Autotrasporti S.R.L.**

**Allegato 97** – Ispezione a nome **Soc. T.C.F. di Tampieri Fulvio & C.S.N.C.**

**Allegato 98** – Concessione n. 5045 del 2001;

**Allegato 99** – DIA 6157 del 2005;

**Allegato 100** – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6890 del 2008;

**Allegato 101** – DIA 6849 del 2008.