

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
IMMOBILE SITO IN MASSA LOMBARDA VIA A. SAFFI N°25/A int.3

Il sottoscritto tecnico Arch. Zagnoli Matteo (cf: ZGNMTT70B17C573C) con studio in Bertinoro, Via Santa Croce n°3755 iscritto al Ordine degli Architetti della prov. di Forlì – Cesena al n° 825 ha ricevuto incarico da “I.R.S.T.- srl” proprietario dell’ immobile di procedere alla stima della stessa e in adempimento a ciò si è recato sul luogo per prenderne visione . Successivamente ha redatto la seguente relazione .

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L’immobile oggetto della stima è ubicato in Massa Lombarda Via A. Saffi n° 25/A int.3, all’interno di condominio composto da n° 12 appartamenti, n°1 ufficio e n°10 garage. La proprietà oggetto di stima è così composta:

- appartamento al piano primo composto da angolo-cottura, pranzo/soggiorno, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniali con balcone;
- garage con accesso dalla corte interna a piano terra identificato con proprio subalterno

PROPRIETA’ – DATI CATASTALI ED URBANISTICA

L’ immobile risulta essere di I.R.S.T. S.R.L. con sede in MELDOLA CF 03154520401

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. di Massa Lombarda descritti come segue:

Foglio 32 p.lla 946 , sub. 28 cat. A/3 class. 1 cons. 3 vani , rendita € 201,42

Foglio 32 p.lla 946 , sub. 19 cat. C/6 class. 2 cons. 14 mq , rendita € 47,00

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E AGIBILITA' IMMOBILI

Dopo una ricerca presso l'archivio del Comune di Massa Lombarda si elencano i precedenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima:

- è stato costruito in virtù ed in conformità alla concessione edilizia n° 13/97 del 25/02/1997;
- successiva variante Concessione n° 81/98 del 15/07/1998;
- dichiarazione di abitabilità n.01/99 del 07/01/1999;

Il fabbricato risulta essere conforme allo stato autorizzato dal Comune di Massa Lombarda ed alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Ravenna .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE

La costruzione come rilevato dalla licenza edilizia risale alla fine degli anni '90 , quindi è realizzata con metodi costruttivi dell'epoca , difatti la struttura è interamente in pilastri in CA e tamponatura in laterizio . La copertura è in laterizio con tegole di cotto. Gli elementi di gronda sono in rame e sono ancora in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda le facciate esterne dell' edificio è rifinito ad intonacato civile tinteggiato ed in parte in mattone faccia vista. I serramenti esterni dell' abitazione sono in legno con vetro-camera mentre quelli interni sono il legno tamburato.

Il garage è ubicato all'interno di corpo staccato con accesso dalla corte interna con struttura in CA. e tetto piano rivestito con guaina bituminosa. La basculante di accesso in lamiera è stata munita di automatismo e telecomando a distanza.

Il livello di finitura è buono con materiali risalenti all'epoca della costruzione nonostante non si evidenziano manutenzioni/ristrutturazione recenti lo stato conservativo è buono e pertanto l'immobile risulta abitabile fin da subito senza urgenti interventi di manutenzione.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale presenta i seguenti impianti:

- gas
- idrico
- termosanitario
- elettrico

Tutti gli impianti presenti risultano privi di attestazione di conformità alle normative vigenti.

CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE

APPARTAMENTO E GARAGE:

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri) in mq.:

Piano terra:

abitazione = 64,05

balcone $4,10 \times 35\% = 1,44$

garage $16,67 \times 50\% = 8,34$

Totale mq. 73,83

VALUTAZIONE FABBRICATO VALORE DI MERCATO

È stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, per fabbricati siti nel comune di Massa Lombarda in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di € 700,00 a un massimo di € 950,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione ottimale di recente costruzione, ma è evidente che il fabbricato in questione pur essendo in buono stato ed abitabile necessita comunque di interventi di manutenzione, in quanto mai eseguiti nella sua storia, di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

RIEPILOGANDO si ha: valore medio di mercato = € 825,00

Il valore del fabbricato risulta :

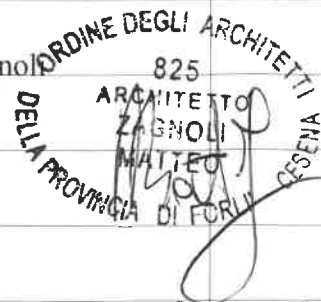
Superficie totale mq. 73,83 x € 825,00 = € 60909,785

Prezzo ridotto del 10% per riduzione su vizi e assenza di garanzie = 54818,78 €

Considerando l'arrotondamento si ha un valore di € 55000,00 € (diconsi cinquantacinquemilaeuro//00)

Bertinoro 22/08/2022

Arch. Matteo Zagnoli



ALLEGATI: -planimetrie, visura, documentazione fotografica

MODULARIC
s. n. 497

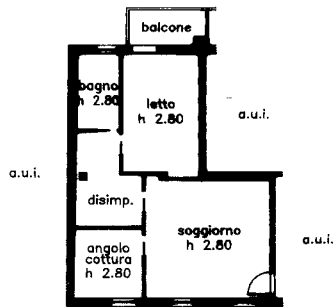


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)



Planimetria di u.u. in Comune di Massalombarda via A. Saffi CIV.



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

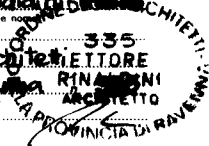
Compilata dall' Arch. Rinaldi Fabio
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 32
n. 946 sub. 28

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di RAVENNA
data 21/07/98 Firma



F0158538

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
497

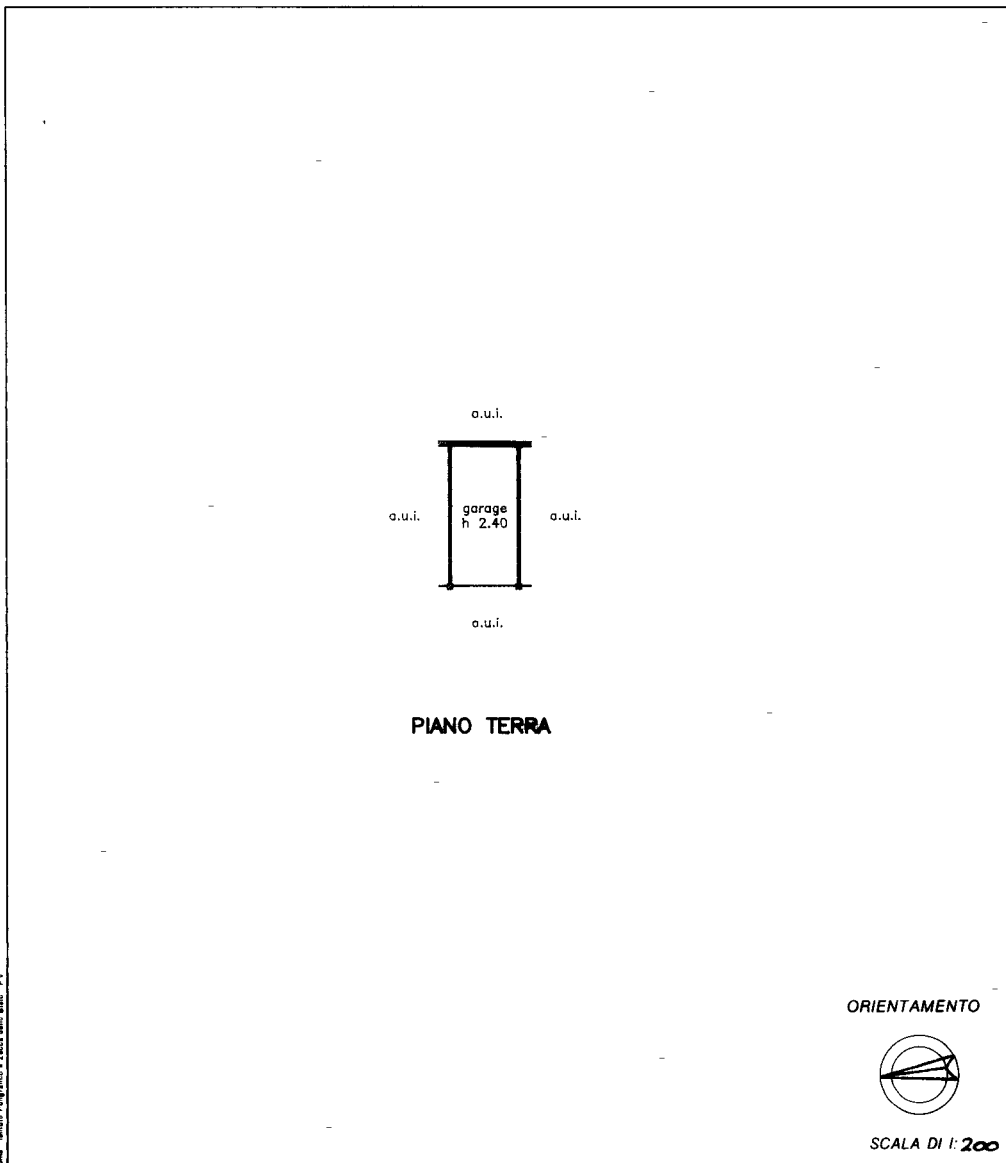


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)



Planimetria di u.i.u. in Comune di Massalombarda via C. Pisacane CIV. 1



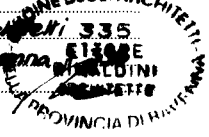
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall' Arch. Rinaldini Ettore
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 32
n. 946 sub 19

Iscritto all'albo degli Architetti 335
della provincia di Ravenna
data 2/07/98 Firma E. RINALDINI



F04585/98

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2022 - Comune di MASSA LOMBARDA(F029) - < Foglio 32 - Particella 946 - Subalterno 19 >
Via CARLO PISACANE Piano T

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di MASSA LOMBARDA (F029) provincia RAVENNA - Limitata al foglio: 32



Soggetto richiesto:

I.R.S.T. S.R.L. sede MELDOLA (FC) (CF: 03154520401)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA)

• Foglio 32 Particella 946 Subalterno 19

Partita: 1002064

VARIAZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. F01585.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA)

Foglio 32 Particella 946

> Indirizzo

VIA CARLO PISACANE Piano T

VARIAZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. F01585.1/1998)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 47,00

Rendita: Lire 91.000

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 14 m²

VARIAZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. F01585.1/1998)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 15 m²

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/08/1998, prot. n. F01585



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**
• Foglio **32** Particella **946** Subalterno **28**

VARIAZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. F01585.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**
Foglio **32** Particella **946**

> Indirizzo

VIA AURELIO SAFFI n. 25/A Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020
Pratica n. RA0037765 in atti dal 07/08/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
17341.1/2020)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 201,42**
Categoria **A/3^b**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998
RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA
PARTE (n. F01585.2/1998)

> Dati di superficie

Totale: **71 m²**
Totale escluse aree scoperte ^o: **69 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/08/1998, prot. n. F01585

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **1. I.R.S.T. S.R.L. (CF 03154520401)**
Sede in MELDOLA (FC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di BERGAMINI
MAGDA del 07/10/2021 Sede RAVENNA (RA)
Registrazione Volume 88888 n. 192621 registrato in
data 02/05/2022 - Trascrizione n. 8484.1/2022 Reparto
PI di RAVENNA in atti dal 09/06/2022

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MASSA LOMBARDA (F029)
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 248,42** Vani: **3,0** Superficie: **14 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 248,42** Vani: **3,0** Superficie: **14 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/3: Abitazioni di tipo economico

*c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*



FOTO N.1 - fronte strada



FOTO N.2 - garage



FOTO N.3 - soggiorno



FOTO N.4 - angolo cottura



FOTO N.5 - camera da letto



FOTO N.6 - bagno