COMMITTENTE:

CAMILLI FRANCESCO E GIAMPIERO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TECNICO INCARICATO:

GEOM. NERI TOMMASO

Via G. Bovini, 43 – 48100 Ravenna

Tel. 0544/468038 – Fax. 0544/504533

Ravenna, 27 Ottobre 2023

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

La presente perizia tecnica estimativa viene redatta dal sottoscritto Neri Geom. Tommaso, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna al n° 1344 con studio in Ravenna, Via G. Bovini n. 43, relativamente a diversi immobili intestati ai sig.ri Camilli Francesco e Camilli Giampiero.

La committenza, mi ha fornito la necessaria documentazione per poter procedere alla redazione della presente perizia tecnica estimativa. In data 26/10/2023 ho effettuato opportuno sopralluogo individuando tutti gli elementi necessari per la valutazione dell'immobile in riferimento ai prezzi di mercato.

1.2 OGGETTO DELLA RALZIONE DI STIMA:

Oggetto della presente relazione di stima sono due distinti immobili e relative pertinenze, entrambi ad uso civile abitazione e siti uno in Via Tommaso Gulli n. 44/B a Ravenna e l'altro in Viale Virgilio 86 a Lido Adriano frazione di Ravenna.

Il tutto risulta regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna ai seguenti numeri:

	DATI IDENTIFICATIVI				***DATI DI CLASSAMENTO***				
IMM.	*Sezione Urbana*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zon Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Cons.*	*Rendita*
1	**RA**	**80**	**1546**	**6**	**1**	**C6**	**1**	**13 m²**	**€ 59,08**
1	**RA**	**80**	**1546**	**16**	**1**	**C6**	**3**	**13 m²**	**€ 80,57**
1	**RA**	**80**	**1546**	**37**	**1**	**A2**	**1**	**6,0**	**€ 604,25**
1	**RA**	**113**	**331**	**14**	**3**	**A2**	**2**	**3,5**	**€ 334,41**

1.3 REGOLARITÀ CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dello stato dei luoghi pertanto ha verificato la conformità catastale degli immobili oggetto della presente stima.

1.4 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'IMMOBILE

OMISSIS

L'appartamento sito in viale Virgilio a Lido Adirano è composto da soggiorno, piccolo angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e due balconi. La costruzione dell'immobile risale agli anni '60 ma è stato parzialmente riammodernato, gli infissi sono in pvc con vetrocamera, ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. All'unità immobiliare in oggetto è assegnata una cantina al piano seminterrato.

1.5 CONSIDERAZIONI GENERALI ATTINENTI LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si precisa che non è stato eseguito nessun tipo di accertamento o visura ipotecaria, il valore di stima di seguito espresso è quindi da intendersi considerando l'unità immobiliare libera da ogni onere pregiudizievole e di pronta ed immediata disponibilità.

Date le caratteristiche e l'andamento attuale del mercato immobiliare, ritengo che la valutazione dell'immobile debba essere eseguita con metodo sintetico-comparativo poiché basandosi su valori di recenti compravendite di beni similari è possibile avvicinarsi maggiormente ai valori commerciali effettivi.

Pertanto sulla scorta dei rilievi fatti si sono determinate le seguente superfici ragguagliate di vendita:

OMISSIS

2. IMMOBILE IN VIALE VIRGILI A LIDO ADRIANO – RAVENNA

N.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICE		INCIDENZA	TOTALE	
1	III	SOGGIORNO	MQ.	17,75	100%	**MQE.**	**17,75**
2	III	CUCINA	MQ.	2,55	100%	**MQE.**	**2,55**
3	III	DISIMPEGNO	MQ.	1,18	100%	**MQE.**	**1,18**
4	III	BAGNO	MQ.	2,64	100%	**MQE.**	**2,64**
5	III	LETTO	MQ.	11,43	100%	**MQE.**	**11,43**
6	III	LETTO	MQ.	6,95	100%	**MQE.**	**6,95**
7	III	TERRAZZO	MQ.	4,31	50%	**MQE.**	**2,16**
8	III	TERRAZZO	MQ.	17,45	50%	**MQE.**	**8,73**
			MQ.	64,26	**SOMMANO**	(1) **MQE.**	**53,38**

Tenuti presenti gli elementi di stima sopra esaminati, fatto un sondaggio ed una ricerca dei valori di compravendita di unità paragonabili per tipo ed ubicazione, ovvero basandosi sui parametri delle quotazioni dei valori OMI desunti dall'Agenzia delle Entrate e valutata la consistenza analitica degli immobili come riportato nella tabella, il valore delle unità immobiliari della presente perizia viene quindi espresso nel seguente modo:

OMISSIS

Unità 2 - Viale Virgilio. Lido Adriano - Ravenna

Oggetto	Mq.E.	prezzo	valore
APPARATMENTO	53,38	1.200,00	64.056,00
CANTINA			1.500,00
		SOMMANO	**65.556,00**
		ARROTONDATO	**65.500,00**

Pertanto il sottoscritto dopo quanto esaminato determina il valore degli immobili oggetto della presente perizia nel seguente modo:

~~[illegible]~~ OMISSIS	
2. Immobile sito in Viale Virgili a Lido Adriano	**€ 65.500,00**

Concludendo la relazione di stima il sottoscritto ritiene di aver espletato secondo oggettivi criteri di cautela valutativa il mandato affidatigli.

Ravenna, 27/10/2023

Il tecnico incaricato
Geom. Neri Tommaso
(documento firmato digitalmente)

Data presentazione: 21/03/1974 - Data: 21/10/2023 - n. T42971 - Richiedente: NRETMS69L28H199F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. - Cat. S.T. - 386

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

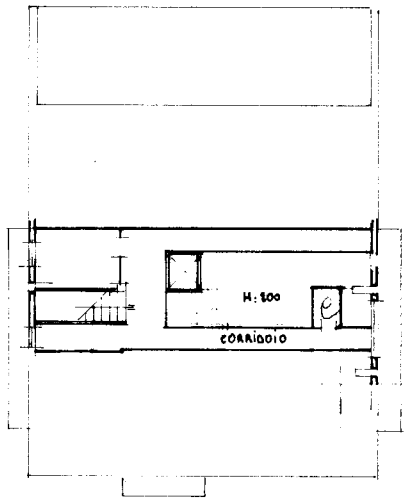
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

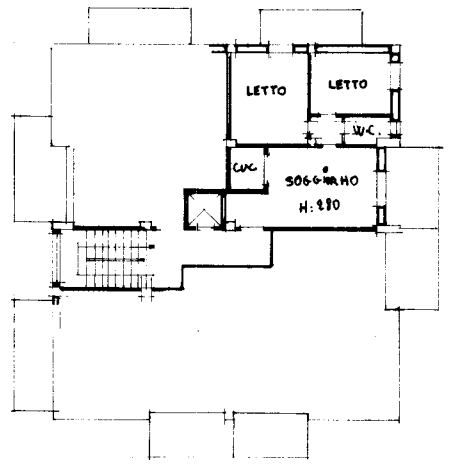
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RAVENNA *Via* LE VIRGILIO (LIDO ADRIANO)

Ditta BENDANDI OTELLO

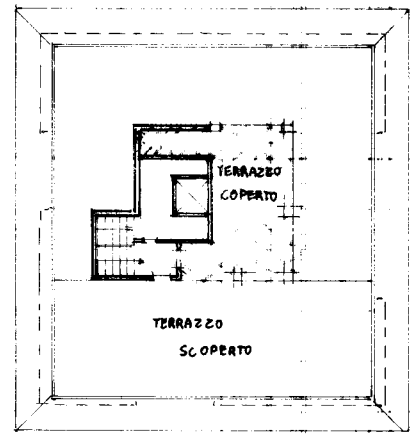
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA



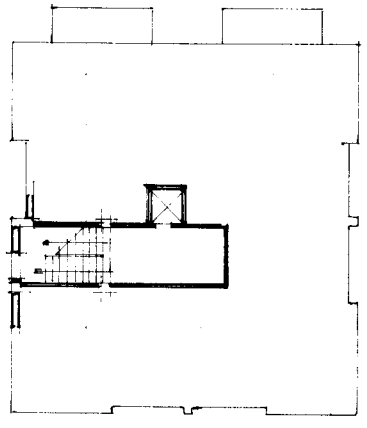
PIANO SEMINTERRATO



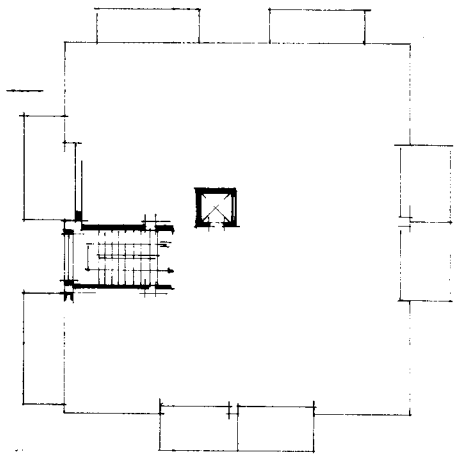
PIANTA 3° PIANO



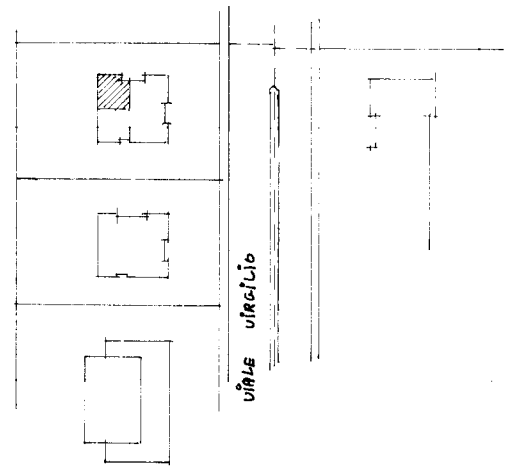
PIANTA TERRAZZO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA 1° 2° 4° PIANO



PLANIMETRIA SCALA 1:1000
SEZ. RA CON. AA
FOGL. 113/6 MAPP. 331

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°* 880/74	113 331 14

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal L'ING. ACHILLE ANTONELLI (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli ING.
della Provincia di RAVENNA
DATA 25/2/74
Firma: Ing. Achille

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2023 - Comune di RAVENNA(H199) - < Sez. urbana RA - Foglio 113 - Particella 331 - Subalterno 14 >
VIALE PUBLIO VIRGILIO MARONE Piano 3
10 metri