

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

RUSSI (RA)

Ostello di proprietà S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. GIUSTINO GIANNI, nato a Chieti il 23.02.62, domicilio professionale a Fermo, Via degli Appennini n° 56, tel. 0734/224944, cell. 349/4996060, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n° 444, è stato incaricato da:

-, con sede a Bologna,, di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti, ubicati in comune di Russi.

INQUADRAMENTO GENERALE

La Società attualmente possiede nel Comune di Russi un fabbricato indipendente in Vicolo Carrarone che era prevalentemente adibito ad ostello/foresteria per il personale dipendente, corredato da accessori, utilizzato fino a qualche anno fa.

L'immobile si trova adiacente l'area produttiva dell'ex zuccherificio Eridania, cittadina di circa 12.000 abitanti, inserita nel territorio della Provincia di Ravenna dalla quale dista circa 14 km.

Consta di un edificio principale articolato su tre piani fuori terra, nel quale sono comprese n° 2 unità immobiliari ad uso ostello ed un appartamento, oltre a n° 4 box esterni; il tutto corredato da una corte comune.



Figura 1: inquadramento generale

DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto gli immobili in oggetto sono censiti come segue:



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 10.34.32
Visura n.: T67491 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: SADAM S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di RUSSI (Codice: H642) Provincia di RAVENNA SADAM S.P.A. con sede in BOLOGNA C.F.: 02282311204

I. Unità Immobiliari site nel Comune di RUSSI(Codice H642) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
4		8	68	2			C/6	3	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 47,10 L. 91.200	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: T. Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011	
5		8	68	3			C/6	3	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 47,10 L. 91.200	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: T. Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011	
6		8	68	4			C/6	3	12 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 47,10 L. 91.200	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: T. Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011	
7		8	68	5			C/6	3	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 47,10 L. 91.200	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: T. Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011	



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 10.34.32
Visura n.: T67491 Pag: 2

Segue

8		8	68	6			A/3	2	5,5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 440,28 L. 852.500	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: 1-1; Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011	
9		8	68	7			D/7				Euro 4.968,32 L. 9.620.000	VIA CARRARONE RASPONI n. 3 piano: T-1-2-2; VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 06/12/1990 protocollo n. 123916 in atti dal 17/11/1999 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 479.1/1990)	



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 10.34.32
Visura n.: T67491 Pag: 3

Segue

Totale: vani 19 m² 213623 Rendita: Euro 6.677,69

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SADAM S.P.A. con sede in BOLOGNA	02282311204*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2016 Repertorio n.: 77406 Rogante: ROSSI FEDERICO Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 12324.1/2016)			

Figura 2: Visura catastale

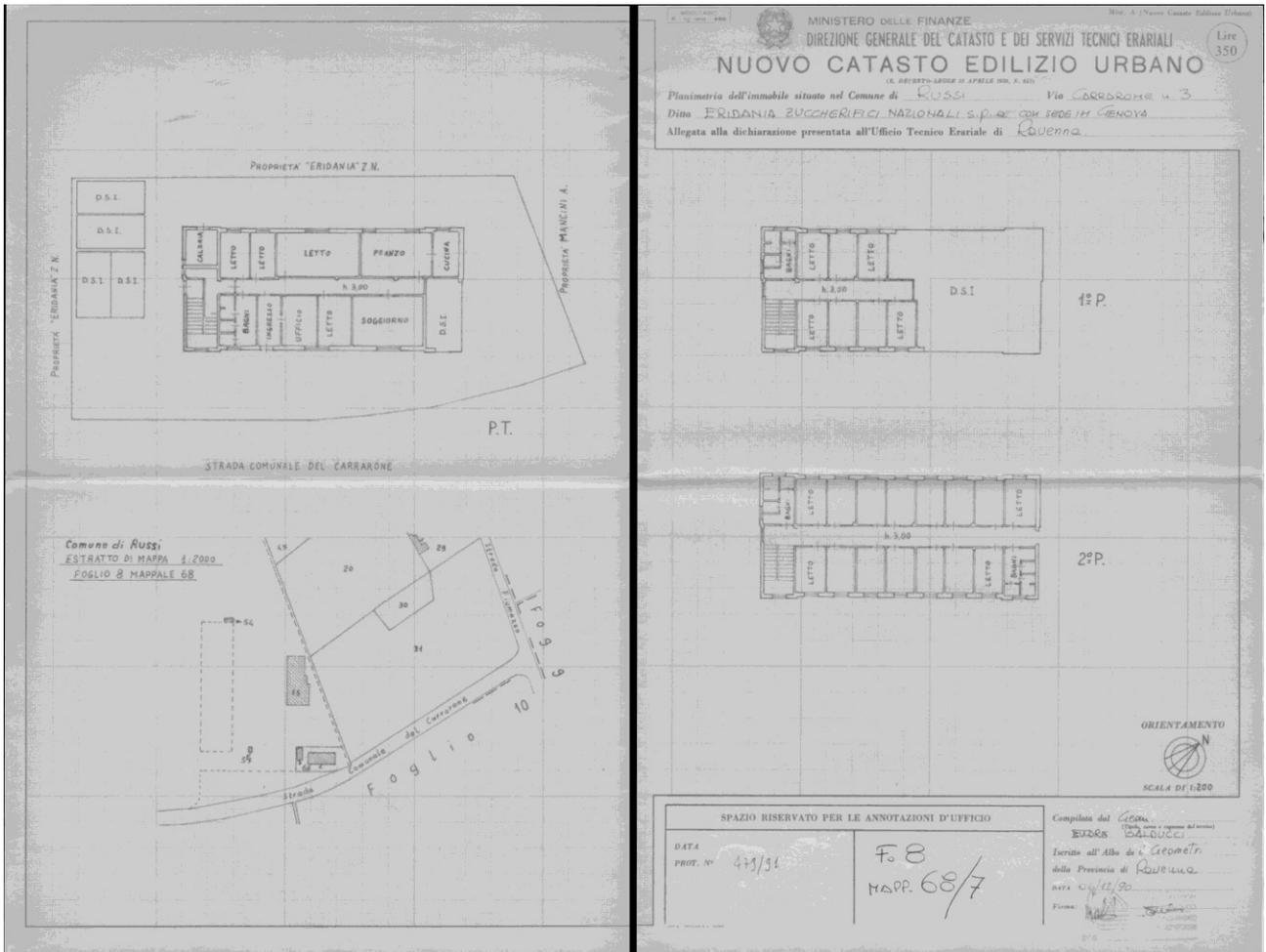


Figura 3.0: Planimetria catastale Foglio 8, Particella 68/7



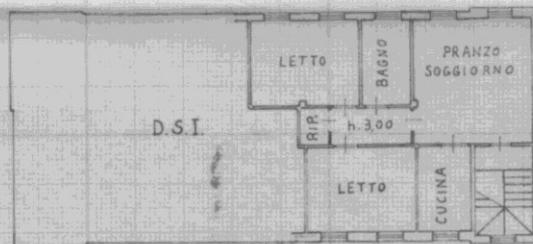
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 550)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RUSSI Via CARRARONE N.º 3

Ditta ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI S.P.A. CON SEDE IN GENOVA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ravenna



1º P.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.º 479/91

F.8 n.º/68/6

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FUORIS BALDOCCI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ravenna

DATA 06/12/90

Firma: [Signature]

Figura 3.1: Planimetria catastale Foglio 8, Particella 68/6

ADUNTA
DATA DI NASCITA
DATA DI MORTE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Formulario
 Col. S. T. - 366



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

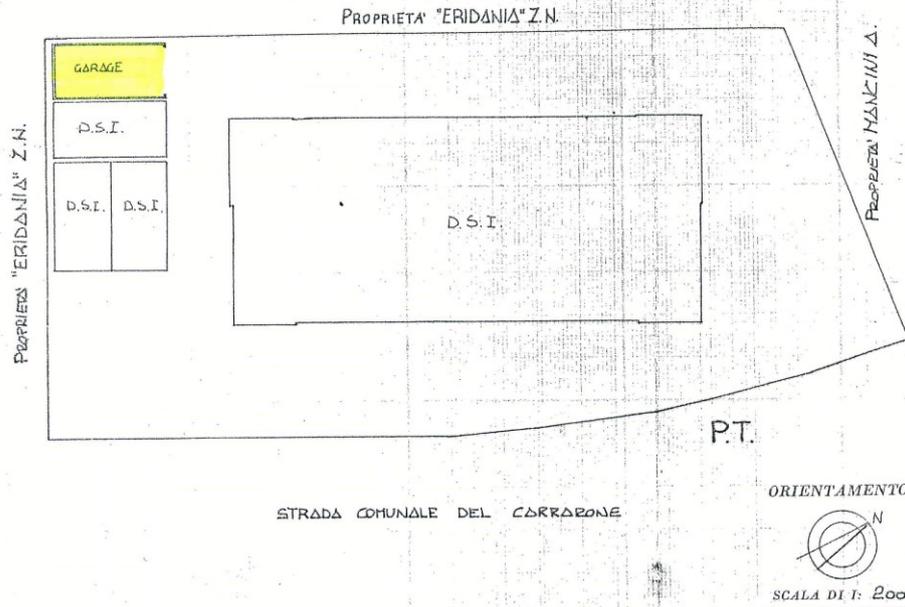
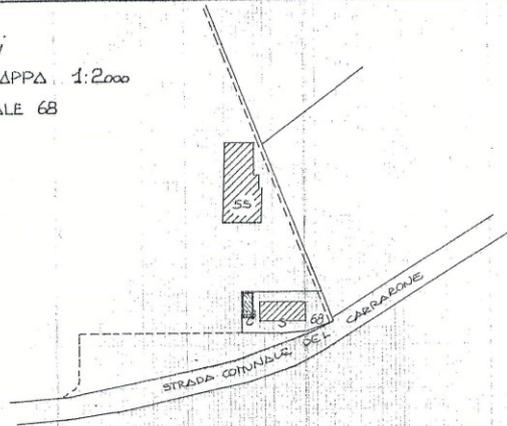
Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RUSSI Via Carrarone, 3
 Ditta ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI - S.p.A. con sede in Genova
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

Comune di Dussi
 ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
 FOGLIO 8 MAPPALE 68

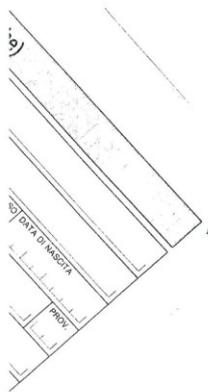


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Pagina <u>8</u> Foglio <u>68</u> Sub. _____

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
ETTORE BALDUCCI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di RAVENNA
 DATA 26/6/88 (Giorno Mese Anno)
 Firma: ETTORE BALDUCCI
 Geom. ETTORE BALDUCCI
 N. 848

19.
 Ha. 08/6
 sub. 6

Figura 3.2: Planimetria catastale Foglio 8, Particella 68/5



MODULARIO
F. Cat. S. T. - 266



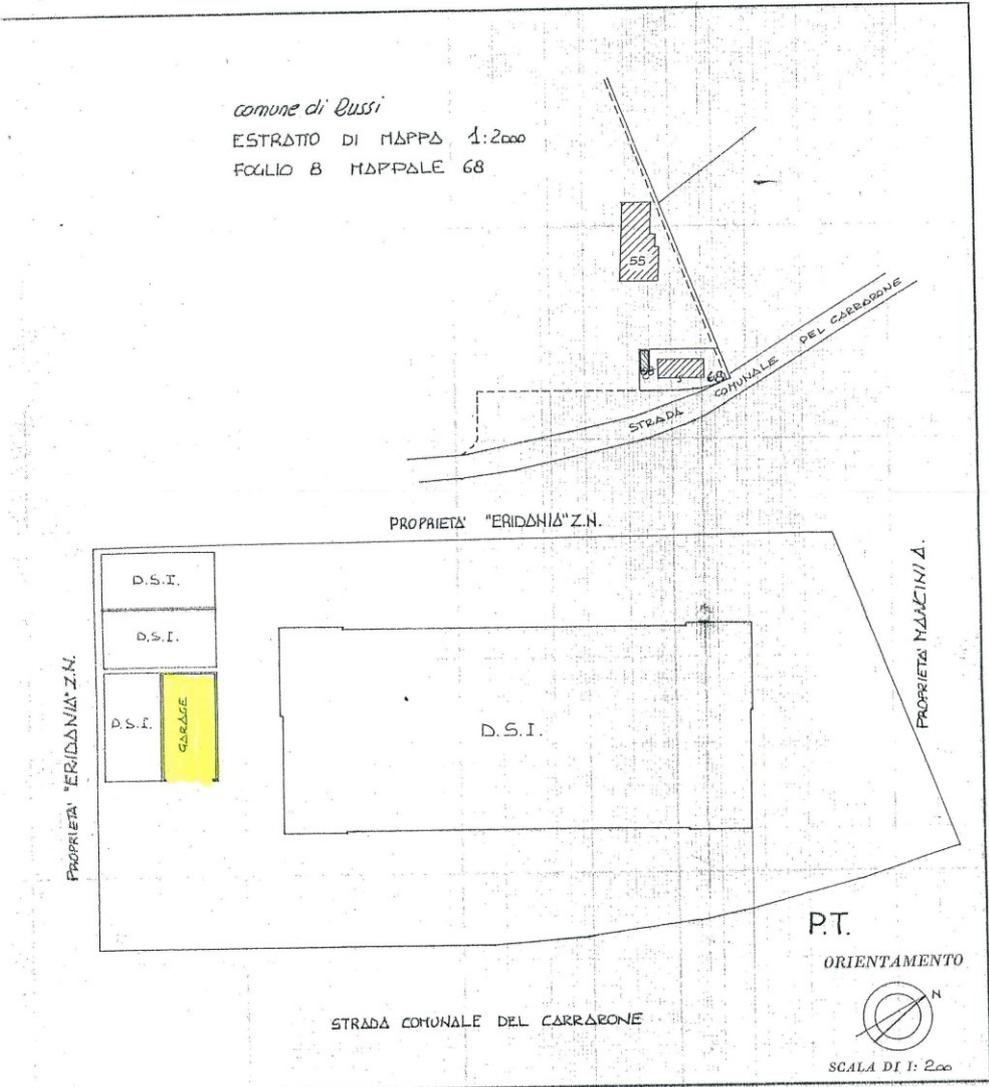
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RUSSI Via Carrarone, 3
 Ditta ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI - S.p.A. con sede in Genova
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

Foglio 8
 Mappa 68
 Sub. 3

e

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
ETTORE BALDUCCI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di RAVENNA
 DATA 26.6.89
 Firma: ETTORE BALDUCCI
 GEOM. ETTORE BALDUCCI
 N. 848

Figura 3.4: Planimetria catastale Foglio 8, Particella 68/3

SECONDO DATA DI NASCITA
PRIMO

MODULARIO
E. Cat. S. T. - 254



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

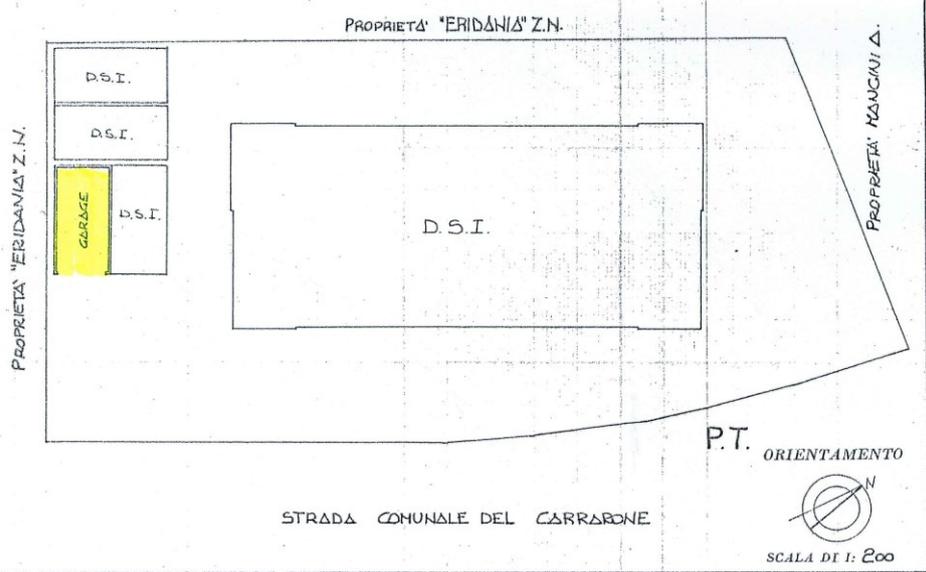
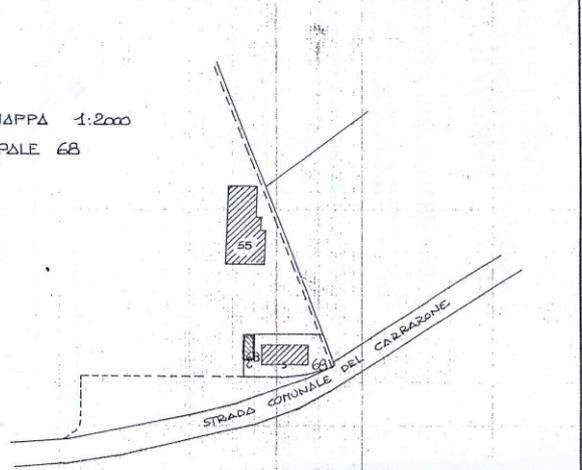
Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RUSSI Via Carrarone, 3
 Ditta ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI - S.p.A. con sede in Genova
 allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

Comune di Russi
 ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
 FOGLIO 8 MAPPALE 68



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

8
68

d

Compilata dal GEOMETRA
ETIORE BALDUCCI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di RAVENNA

DATA 26-6-86

Firma: Etio Balducci

Gen. ETIORE BALDUCCI
 N. 848

UNA OFFICINA CATASTALE
 Map 68
 sub 2

Figura 3.5: Planimetria catastale Foglio 8, Particella 68/2

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

L'edificio è stato utilizzato fino alla fine del 2017, e nel corso del 2018 sono stati disdetti i contratti relativi alla fornitura di luce e gas. Attualmente gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, tipo:

- realizzazione di nuovo impianto idrico, elettrico termico e sanitario;
- sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- rifacimento delle finiture interne;
- rifacimento delle parti ammalorate e/o danneggiate;
- sistemazione complessiva delle finiture interne.

SITUAZIONE URBANISTICA



Figura 2: planimetria complessiva di zonizzazione

L'area in esame è ricompresa all'interno del perimetro di comparto identificato dal Piano regolatore Generale del Comune di Russi come "Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento – COMPARTO ERIDANIA (zuccherificio) a Russi"; il piano attuativo approvato e convenzionato ha individuato sull'intera area dell'ex zuccherificio cinque differenti sub comparti.

Il lotto di terreno oggetto della presente stima corrisponde a quello definito come sub comparto E.

SUBCOMPARTO E					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETARIO	INDICE FONDIARIO	SUP. EDIFICABILE
foglio 8	part. n. 68	mq 700	Eridania		
TOTALE		mq 700		Ut < 0,6 mq/mq [art. VII.10 N.T.A]	mq 930 in compensazione con il subcomparto B

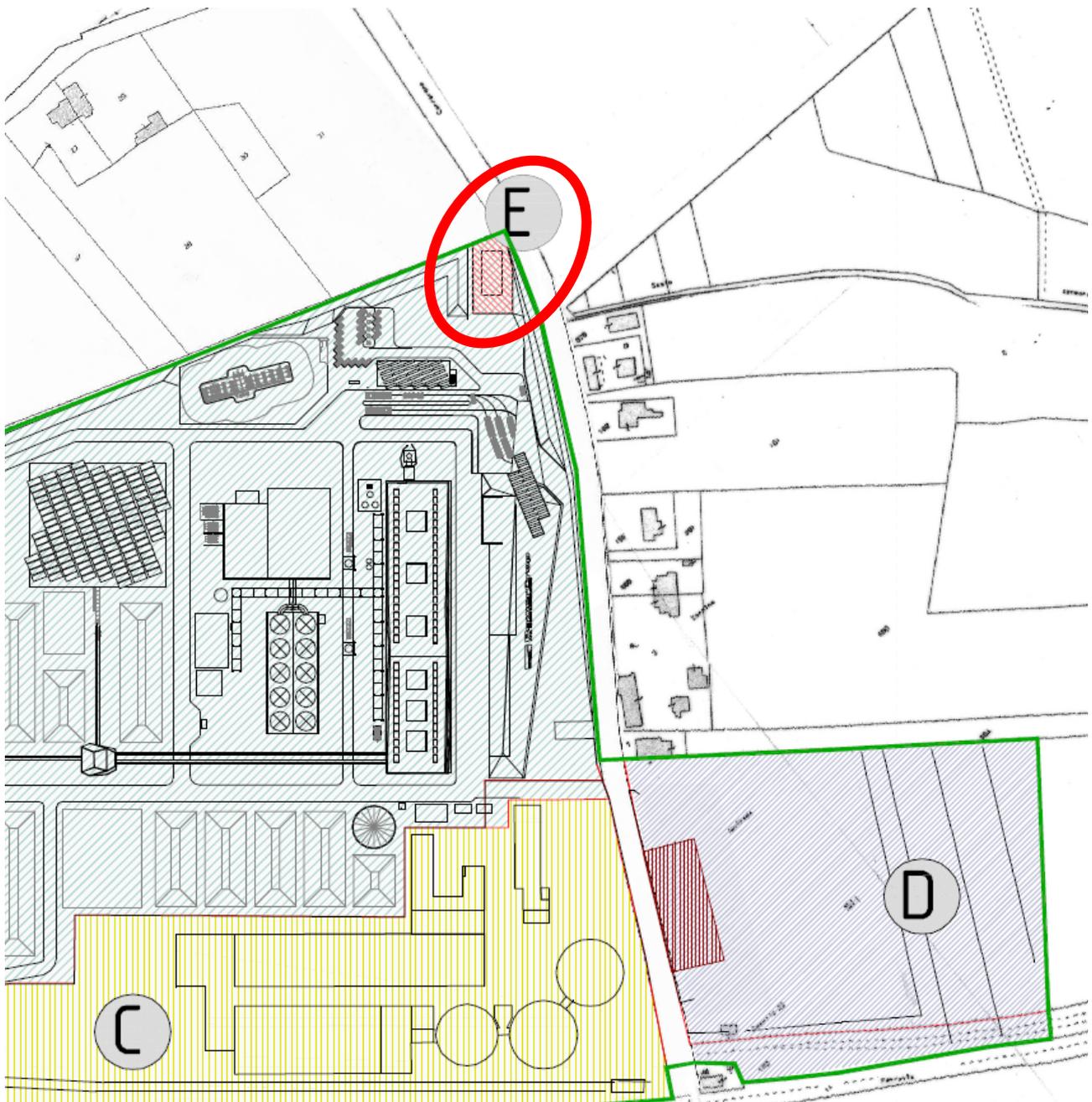


Figura 3: stralcio zonizzazione su base catastale

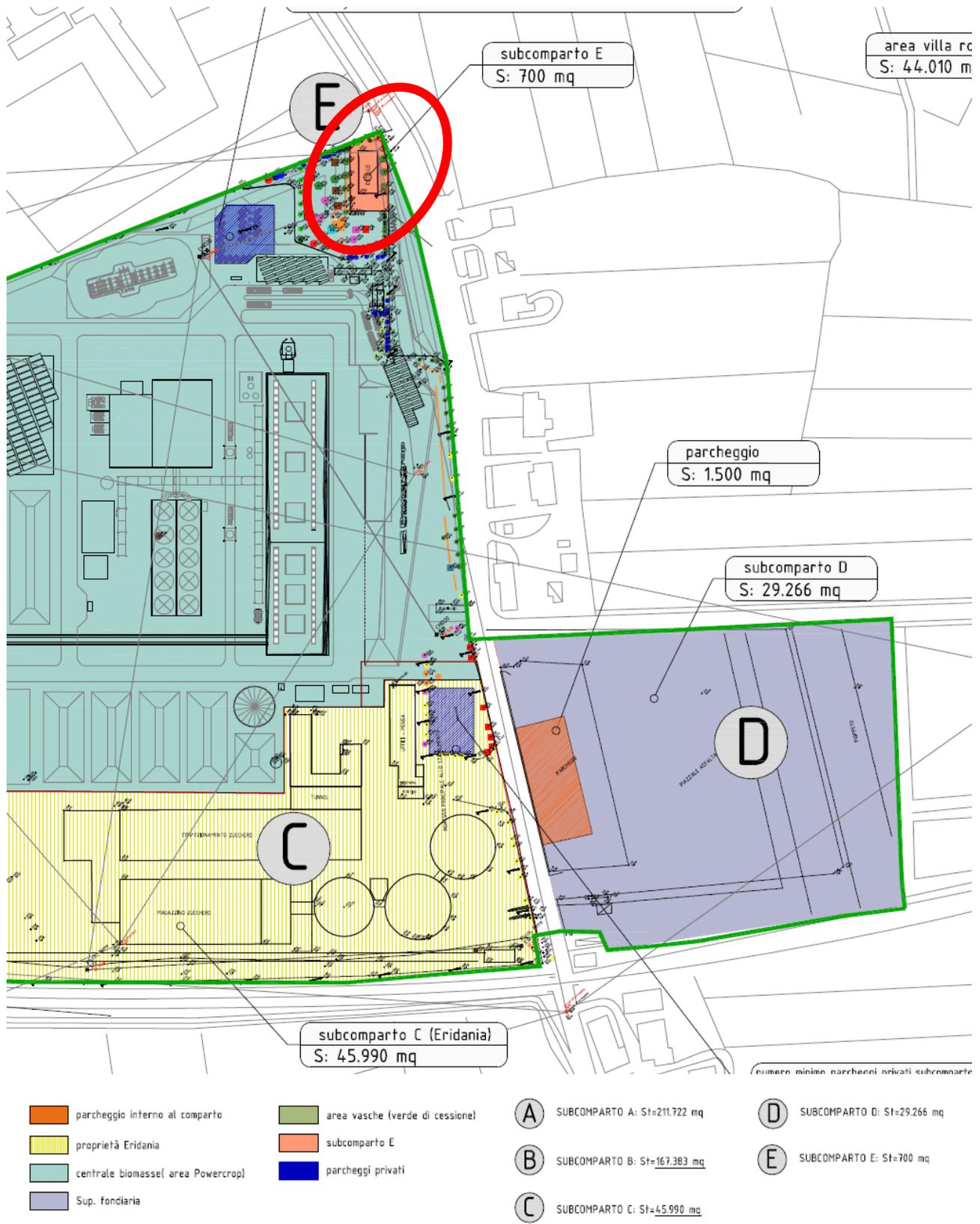


Figura 4: stralcio planimetria di zonizzazione



Figura 5: stralcio planivolumetrico

L'intero comparto è governato dalla Convenzione relativa al Programma-Progetto Unitario di Iniziativa Privata, "Comparto Eridania", stipulata con Atto per Notaio in data 28 novembre 2011 Repertorio n.50.092/24.072, registrato a Bologna – Ufficio Territoriale di Bologna 2 – in data 2 dicembre 2011 al n.486 Serie 1T e trascritto a Ravenna in data 7 dicembre 2011 al n° 14000, integrata con Atto a rogito dello stesso Notaio in data 25 ottobre 2016, repertorio n. 58.437/28.653, seguite da modifica a convenzione sempre a Rogito del Notaio in data 24 luglio 2017,

repertorio n. 59.737/29.470, registrato a Bologna – Ufficio Territoriale di Bologna 2 – in data 3 agosto 2017 al n.16492, Serie 1T e trascritto a Ravenna in data 3 agosto 2017 al n° 9370.

Di seguito si riporta l'estratto delle Norme Tecniche, allegate al Progetto Unitario presentato ed approvato, relative al Sub Comparto **E**.

5) **SUB-COMPARTO "E"**

Su tale area attualmente è esistente un edificio, precedentemente utilizzato come foresteria, ad esclusione di una porzione al piano primo accatastato ed utilizzato come residenza.
L'edificio strutturato su due piani ha una Su di circa mq 700.

Su tale immobile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento ed interventi di demolizione e ricostruzione, il tutto nei limiti planimetrici definiti nelle sagome di massimo ingombro e delle SU massima edificabile assegnata al sub-comparto. Sono consentiti anche cambi di destinazione d'uso tra le categorie sotto riportate senza necessità di reperimento standards pubblici né di pagamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto già assolti complessivamente per l'intero comparto.

Nel sub-comparto "E" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Direzionale e pubblici esercizi
- Attività ricettive
- Attività ricreative
- Artigianato di servizio alla persona
- Attrezzature culturali, per lo spettacolo e lo sport
- Residenza
- residenza collettiva (collegi, convitti, case di riposo, studentati etc. ed i relativi servizi)

All'interno del sub-comparto "E" devono essere rispettati i seguenti indici e parametri

1. $VI = 0,5$
2. Distanza tra edifici = VI,
3. Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
4. Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari. . A confine con il sub-comparti B tale distanza può essere ridotta.
5. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico /edilizio comunale vigente in materia. Si prevede che tale dotazione di spazi per parcheggi privati possa essere individuata anche all'interno degli altri sub compartimenti

Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature se esistenti all'interno del comparto e/o la posa a dimora di nuove alberature così come previsto nel Regolamento comunale del verde

ART. 5 – NORME COMUNI

La realizzazione all'interno dei singoli sub compartimenti di edifici fino al raggiungimento della superficie utile complessivamente possibile per l'intero comparto Eridania non sarà soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto tali oneri sono da considerarsi totalmente corrisposti.

All'interno del sub comparto **E** è quindi possibile insediare attività direzionali e residenziali fino a complessivi mq 930 di Superficie senza dover pagare oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

REGOLARITA' URBANISTICA

Sono in corso di accertamento le verifiche circa la regolarità urbanistica mediante richiesta di “accesso agli Atti” che sarà inoltrata al Comune di Russi e che, causa dell'emergenza legata al COVID-19, potrebbe subire dei rallentamenti.

Pertanto, l'eventuale regolarizzazione degli abusi edilizi è posta a totale carico del futuro acquirente.

Nella determinazione della stima dei vari cespiti si è tenuto conto di tale onere.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sono da predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare del Comune di Russi (RA) appare oggi limitatamente attivo, rispecchiando la situazione generale economica; tale situazione si ripercuote anche nel mercato immobiliare residenziale.

Nel mese di Novembre 2020 collegandosi al link sottostante, che riporta la situazione del mercato immobiliare del Comune di Russi (RA), è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/emilia-romagna/ravenna/russi.html>

Mercato Immobiliare a Russi

lunedì 9 novembre 2020

Russi, con una popolazione di 12.083 abitanti, è un Comune della provincia di Ravenna. Dista circa 14 Km da Ravenna.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 691 annunci immobiliari, di cui 653 in vendita e 38 in affitto, con un indice complessivo di 57 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Russi è compreso in tutta la città tra 800 €/m² e 1.350 €/m² per la compravendita e tra 3,5 €/m² mese e 5,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m²) è di circa il 33% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (2.100 €/m²).

I prezzi a Russi sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 750 €/m² e 1.650 €/m² nel 60% dei casi.

Russi ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m², quindi circa il 79% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 238% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per la valutazione dei cespiti è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. Tale metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il

profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi medi in zona ed applicando agli stessi le rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

COMPARATIVI DI MERCATO

Da un'indagine svolta sull'osservatorio immobiliare per la zona in questione, le cui aree ricadono nella fascia extraurbana R1 (extraurbana/zona rurale e frazioni minori), si evincono i seguenti valori, riferiti al 1° semestre del 2020:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	3	4	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,9	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	360	520	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	270	390	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L

Per il settore terziario non sono disponibili quotazioni recenti nella zona in esame. Sono invece disponibili le quotazioni per l'area del centro abitato di Russi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1450	L	4,2	6	L

Sulla base di quanto sopra riportato è stata predisposta la tabella seguente, in cui per l'attribuzione dei valori al mq alle superfici esistenti nei singoli fabbricati ci si è attestati su importi prudenziali per tenere in debito conto lo stato di utilizzo dei manufatti stessi, la particolare collocazione sul territorio e le spese necessarie di ristrutturazione. In considerazione del fatto che ci troviamo in prossimità della nuova centrale a biomasse di Russi ci si è attestati su valori inferiori a quelli di mercato, anche se la centrale stessa potrebbe nel tempo diventare un polo di attrazione. Infatti, giova menzionare il fatto che il progetto architettonico del Polo Energie Rinnovabili di Russi ha vinto quest'anno il 'Plan Award', nella sezione Production, il premio promosso dalla rivista di architettura The Plan. Il progetto Powerban realizzato a Russi (RA) è stato premiato per le soluzioni architettoniche proposte quali la presenza delle dune, tipiche del paesaggio adriatico e i corridoi naturalistici. Ha ricevuto anche i premi Rigenera e il premio speciale Willis Tower Watson.

Nei valori riportati nella tabella, si intendono ricompresi anche tutte le spese tecniche necessarie per presentare la documentazione atta a sanare le irregolarità di tipo urbanistico e catastale, inclusi eventuali oneri, sanzioni, ecc.

STIMA OSTELLO RUSSI (RA)							
FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	MQ	€/mq	VALORE	Totali Parziali	
8	62/2	Garage	15	€ 350,00	€ 5.250,00		
	62/3	Garage	15	€ 350,00	€ 5.250,00		
	62/4	Garage	15	€ 350,00	€ 5.250,00		
	62/5	Garage	15	€ 350,00	€ 5.250,00		
	62/6	Abitazione	100	€ 850,00	€ 85.000,00		
	62/7	Uffici/ostello P.T.	190	€ 800,00	€ 152.000,00		
		Uffici/ostello Piano 1	105	€ 800,00	€ 84.000,00		
		Uffici/ostello Piano2	200	€ 800,00	€ 160.000,00	€ 502.000,00	
		<i>COSTO IPOTIZZATO RISTRUTTURAZIONE LOCALI - Garage</i>		60	€ 80,00	<i>€ 4.800,00</i>	
		<i>COSTO IPOTIZZATO RISTRUTTURAZIONE APPARTAMENTI</i>		100	€ 400,00	<i>€ 40.000,00</i>	
		<i>COSTO IPOTIZZATO RISTRUTTURAZIONE UFFICI</i>		495	€ 350,00	<i>€ 173.250,00</i>	
		<i>Spese Tecniche</i>		€ 218.050,00	7%	<i>€ 15.263,50</i>	
		<i>Imprevisti</i>		€ 233.313,50	5%	<i>€ 11.665,68</i>	
		<i>Oneri Finanziari</i>		€ 393.313,50	4%	<i>€ 15.732,54</i>	
		<i>Utile Imprenditore</i>		€ 502.000,00	20%	<i>€ 100.400,00</i>	€ 361.111,72
VALORE FINALE					€ 140.888,29		

Tenendo in considerazione tutti gli elementi precedentemente esposti, il valore complessivo che si ritiene di attribuire ai fabbricati in oggetto di proprietà ubicati in Comune di Russi è pari ad **€ 140.888,29 (centoquarantamilaottocentoottantotto/29)**.

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito al complesso immobiliare in oggetto:

Valore complessivo degli immobili: $V_a = \text{€ } 140.888,29$ (centoquarantamilaottocentoottantotto/29)

Premesso che:

-per "valore di mercato", per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (rif. Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento -UE- n. 648/2012);

-per "valore di immediato realizzo", per i beni immobili, si intende un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti (entro 3-6 mesi) e in condizioni sfavorevoli per il venditore, inteso come valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria;

-che il valore di mercato, per i beni in oggetto, è stimato pari a € 140.888,29 (centoquarantamilaottocentoottantotto/29);

considerato:

-la situazione attuale del mercato dell'area di riferimento, in fase di flessione negativa piuttosto che di stagnazione, per numero di compravendite e di prezzi di vendita, in riferimento alla tipologia di beni assimilabili a quelli in perizia, a destinazione terziario e la collocazione degli stessi;

-il sottoscritto ritiene che:

-il tempo di realizzo per la valorizzazione dei beni in oggetto al valore di mercato stimato sia pari a 24-36 mesi;

-il valore di immediato realizzo possa essere considerato pari al 65% del valore di mercato stimato, ossia pari a € 92.000,00 (novantaduemila/00), fatti i dovuti arrotondamenti.

In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

-Valore di mercato	€ 140.888,29
-Tempo di realizzo del valore di mercato	24-36 mesi
-Tempo di immediato realizzo	6-12 mesi
-Sconto per l'immediato realizzo rispetto al valore di mercato	35%
-Valore di immediato realizzo	€ 91.577,39
-Valore di MERCATO ARROTONDATO	€ 141.000,00
-Valore di IMMEDIATO REALIZZO	€ 92.000,00

***** ***** *****

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla Società committente e verificate dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di proprie ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento con le dovute riserve.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Fermo, 10.11.2020

Il Tecnico incaricato
Gianni Geom. Giustino

ALLEGATI:

- 1) Mappa Catasto Terreni;
- 2) Convenzione urbanistica;
- 3) Tav U 1011: Inserimento Progetto su base catastale.