

REPUBLICA ITALIANA - PROVINCIA DI RAVENNA
COMUNE DI SANT'AGATA SUL SANTERNO (I196)

PERIZIA ESTIMATIVA SINTETICA VOLTA AD ACCERTARE IL VALORE DI UN IMMOBILE AD
USO DI CIVILE ABITAZIONE

INDIRIZZO: Via Ludovico Ariosto n. 6, piano S1 e T
INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 8 particella 559 Sub. 8

Cervia li 20/07/2023

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Romeo Focaccia [REDACTED]

[REDACTED], redige la presente in merito al presunto valore attuale di mercato dell'unità immobiliare sita in Sant'Agata sul Santerno via Ludovico Ariosto n.6.

Effettuato un sopralluogo cognitivo dell'immobile in data 12/07/2023 ore 16,00 in presenza del sig. [REDACTED] che acconsentiva a far eseguire l'accesso di verifica, relaziona sinteticamente quanto segue.

NOTIZIE GENERALI

Il comune di Sant'Agata sul Santerno è il terzo comune più piccolo della provincia di Ravenna per popolazione (dopo Casola Valsenio e Bagnara di Romagna) ed è il più piccolo quanto a superficie. Si colloca sulla ex Strada Statale 253 San Vitale (SS 253), ora Strada Provinciale 253 R San Vitale che risulta essere la più importante via di collegamento, dopo l'autostrada, tra Bologna, Ravenna e la Riviera romagnola ed è prossimo e strettamente collegato al Comprensorio industriale artigianale di Lugo di Romagna.

L'indagine valutativa si effettua sulla scorta della documentazione catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Territorio e del sopralluogo con rilievo grafico della consistenza immobiliare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobili ad uso residenziale individuato al N.C.E.U. al foglio 8, mappale 559, sub 8, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5 vani di mq catastali, escluse aree scoperte, mq 87 RENDITA euro 387.34.

A carattere pertinenziale è abbinato un garage individuato al N.C.E.U. al foglio 8, mappale 559, sub 6, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 17 RENDITA euro 54.43.

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED], in ragione di ½

- [REDACTED], in ragione di ½

In forza di atto del dott. [REDACTED] Notaio in Lugo del 19/11/2022 rep.n.286909 nota n. 14848.1/2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano terra, con accesso indipendente da un cortiletto privato su fronte strada, parte di più ampia palazzina. Il fabbricato in cui è inserita la proprietà, è costituito da una vasca in c.a. seminterrata in cui sono collocate le singole autorimesse, ha un telaio portante anch'esso in c.a. e solai interpiano in laterocemento con tamponature perimetrali esterne di spessore cm 30 in laterizio alveolato. Le murature sono internamente intonacate con finitura di tipo civile. L'intera proprietà è dotata di infissi con telaio in legno accoppiati ad oscuranti ad ante del tipo a scuroni. Il piano abitabile è direttamente collegato al garage sottostante mediante una scala. Nell'interrato è presente un locale di servizio destinato a lavanderia accessoriata con un lavatoio e un vaso WC sanitario con scarico meccanico tipo sani-trit. I materiali di finitura presenti venivano sicuramente applicati al momento della costruzione dell'immobile e pertanto coevi all'epoca di realizzazione della palazzina.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in parte inagibile essendo in fase di ripristino dei danni cagionati dall'alluvione che ha colpito molte zone del comprensorio romagnolo nel Maggio 2023 e qui, puntualmente causati dalla rottura dell'argine del fiume Santerno. Lavori di somma urgenza eseguiti a conduzione diretta dal proprietario mediante l'ausilio di persone volontarie che si prestavano ad aiutare i danneggiati. Precisamente nella zona giorno era stato demolito il pavimento con relativo sottofondo fino a scoprire il vivo della soletta portante con ripristino di tutta l'impiantistica elettrica ammalorata a causa del distacco con sollevamento di tutto il pacchetto di posa cagionato dall'onda di alluvione che ha inoltre divelto una porzione muraria di confine al piano interrato, già ripristinata, oltre ad aver distrutto tutti gli arredi e gli elettrodomestici ad uso dell'abitazione.

La consistenza netta dell'immobile, rilevata, risulta essere:

ZONA GIORNO CUCINA	mq	32.50
DISIMPEGNO	mq	2.30
CAMERA DA LETTO SINGOLA	mq	9.00
CAMERA DA LETTO DOPPIA	mq	14.00
WC	mq	4.50
SCALA, SERVIZIO, GARAGE	mq	25.00
totale	mq	87.00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La stima viene eseguita per comparazione con i prezzi di mercato attuali per beni nuovi presenti nel comprensorio di Sant'Agata sul Santerno, ivi considerando e applicando una riduzione per la vetustà del fabbricato in oggetto, del suo degrado cagionato dai danni subiti

per l'alluvione e per i costi da affrontare al fine di eseguire i ripristini necessari per poter riutilizzare il bene. Si considerano inoltre le caratteristiche generali e le qualità dei materiali presenti oltre ad altri fattori che hanno diretta attinenza col costo di costruzione.

Ciò premesso alla luce dei rilievi eseguiti sul posto e a tutto ciò che concorre alla determinazione del prezzo di mercato, l'immobile sopra descritto posto al piano primo, incluso le pertinenze, viene stimato all'attualità, con un valore presunto pari ad € 60'900.00 (sessantamilanovecento,00).

NOTA BENE: In libera contrattazione di compravendita, tenuto conto di essere in una zona di alluvione con abbandono di molte proprietà che induce economicamente ad un conseguente aumento di offerta con contestuale crollo della domanda, presumibilmente il prezzo stimato è soggetto nell'immediato a subire una severa contrazione negativa e pertanto il sottoscritto ritiene giusto valutare il bene ad un più probabile valore di mercato attuale prossimo a € 50'000.00 (cinquantamila)

Con la presente stima sintetica, il sottoscritto ritiene di aver proceduto con correttezza e fedelmente al solo scopo di far conoscere l'attuale probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Arch. Romeo Focaccia
f.to digitalmente

Allegati:

- 1. visura catastale del bene*
- 2. planimetria catastale*

REPUBLICA ITALIANA - PROVINCIA DI RAVENNA
COMUNE DI SANT'AGATA SUL SANTERNO (I196)

PERIZIA ESTIMATIVA SINTETICA VOLTA AD ACCERTARE IL VALORE DI UN IMMOBILE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE – AGGIORNAMENTO DEL VALORE A SEGUITO DI INTERVENTI MANUTENTIVI SOTTESI A PRATICA S.U.E. n.3971/2023 prot. n. 68086 del 21/08/2023.

INDIRIZZO: Sant'Agata sul Santerno (RA) Via Ludovico Ariosto n. 6, piano S1 e T

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 8 particella 559 Sub. 11
Foglio 8 particella 599 Sub. 12

Ex Foglio 8 Particella 599 Subb. 6 e 8

Cervia li 19/03/2026

Il sottoscritto arch. Romeo Focaccia [REDACTED]
[REDACTED], in data 20/07/2023 redigeva perizia sintetica atta a definire il presunto valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Sant'Agata sul Santerno (RA) via Ludovico Ariosto n.6 - cap. 48020.

Al fine di prendere cognizione del bene, lo scrivente effettuava un sopralluogo cognitivo presso l'immobile in data 12/07/2023 ore 16,00 in presenza del comproprietario: [REDACTED]; relazionando sinteticamente un documento peritale che, che in toto integra la presente come **allegato n.1**, e ne diviene parte integrante con valore di "Aggiornamento".

PREMESSA

A seguito della rottura dell'argine del fiume Santerno avvenuta il giorno 17/05/2023, il comune di Sant'Agata sul Santerno è stato uno dei paesi più colpiti dall'alluvione in Romagna sommergendolo con acqua e fango così da devastarne infrastrutture, attività economiche e abitazioni tra le quali quella oggetto di valutazione. Al fine rendere nuovamente abitabile l'appartamento, prossimo alla breccia dell'argine e pertanto severamente danneggiato, in forza di puntuale titolo edilizio intestato alla sig.ra [REDACTED], sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria che ne hanno modificato la consistenza rispetto a quanto periziato con mia precedente relazione del___ successivamente alla quale, si è depositato un aggiornamento catastale. Si precisa che, in sede di precedente sopralluogo, lo scrivente rilevava e descriveva dei lavori di ripristino limitati alla evenienza di una somma urgenza, peraltro eseguiti a conduzione diretta dal proprietario o mediante l'ausilio di persone volontarie che si prestavano ad aiutare i danneggiati

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE

Il bene è ubicato in una zona centrale del comune di Sant'Agata Sul Santerno, piccola conurbazione sorta sulle rive del Fiume Santerno, in prossimità della stazione ferroviaria ed è inserita in un contesto residenziale prossimo alla via "S.S. San Vitale" a pochissimi minuti dal comparto produttivo artigianale di Lugo riconosciuto come il più esteso della "Bassa Romagna".

ZONA URBANISTICA

AUC.3 – Ambiti consolidati di centri maggiori.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Immobili ad uso residenziale oltre vano pertinenziale destinato a servizio di lavanderia-garage) è così individuato al N.C.E.U.:

1) Foglio 8, Mappale 559, Sub. 11, cat. C/6, cl. 2, consistenza catastale di classamento 20 mq,

RENDITA euro 64.04.

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 29/11/2023

Pratica n. RA0091023 in atti dal 29/11/2023

2) Foglio 8, Mappale 559, Sub. 12, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5.5 vani, dati di superficie catastale 95 mq,

RENDITA euro 426.08.

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 29/11/2023

Pratica n. RA0091023 in atti dal 29/11/2023

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED], in ragione di ½
- [REDACTED], in ragione di ½

In forza di atto del dott. [REDACTED] Notaio in Lugo del 19/11/2022 rep.n.286909 nota n. 14848.1/2002. *(in atto vengono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale e così come indica da mia precedente perizia che in toto integra la presente)*

DESCRIZIONE SINTETICA

L'immobile in valutazione è parte di una più ampia palazzina eseguita con una tipologia a schiera e più precisamente trattasi di un appartamento posto al piano terra, con accesso indipendente da un cortiletto privato su fronte strada comunale. L'intero fabbricato è spiccato da una vasca in c.a. seminterrata in cui sono collocate le singole autorimesse, da questo livello si eleva con un telaio portante anch'esso in c.a. e solai interpiano in laterocemento, il tutto perimetrato con tamponature esterne di spessore cm 30 in laterizio alveolato.



In aggiornamento a quanto lo scrivente aveva già relazionato e successivamente al mio sopralluogo del 12/07/2023, la Sig.ra [REDACTED] in veste di comproprietaria, con titolo edilizio "CILA ordinaria" prot. n. 68086 del 21/08/2023 pratica S.U.E. n. 3971/2023, effettuava interventi manutentivi sottesi a "lavori di ripristino a seguito di inondazione con modifica di tramezzature interne della zona giorno e seminterrato" mediante le seguenti lavorazioni:

- ripristini delle finiture delle pareti, degli infissi esterni ed interni e degli impianti danneggiati dall'evento a livello del piano seminterrato, intermedio e piano rialzato attiguo.
- Nuova posa dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici del bagno a livello della zona doccia.
- In ambito di ripristino dell'abitazione, internamente, sono state ridisegnate le partizioni degli ambienti modificando alcuni tramezzi in una singola zona ora localizzata tra cucina/soggiorno/ingresso.
- Nel seminterrato, già in uso come cantina/lavanderia, viene ricavato un bagno con disimpegno riducendo la zona dei servizi dell'abitazione a favore dell'ampliamento del garage pertinenziale.
- A livello impiantistico si sostituisce la caldaia danneggiata dall'alluvione senza modificare l'originario impianto sottotraccia con ripristino e bonifica delle linee tecnologiche elettriche esistenti.

La suddetta pratica si concludeva con il regolare deposito di: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI CILA presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, acquisita al protocollo generale con i seguenti identificativi: prot. n. 13875 del 22/02/2024 pratica SU n. 922/2024 alla quale, l'immobile risulta aderente.

L'attuale consistenza netta dell'immobile dedotta dall'ultimo titolo edilizio, avallata da rilievo fotografico che si allega, risulta essere:

INGRESSO	mq	5.78
CUCINA-SOGGIORNO IN AMBIENTE UNICO	mq	24.32
DISIMPEGNO ZONA SERVIZI (AL PIANO)	mq	0.60
DISIMPEGNO ZONA NOTTE-BAGNO	mq	2.02
CAMERA DA LETTO SINGOLA	mq	8.32
CAMERA DA LETTO DOPPIA	mq	14.20
BAGNO	mq	4.51
SCALA+DISIMPEGNO	mq	7.96
BAGNO LAVANDERIA h.ml	mq	3.66
GARAGE	mq	19.66
BALCONE INGRESSO AL 25%	mq	0.87
RIPOSTIGLIO ESTERNO SOTTOSCALA 25%	mq	0.55
totale	mq	87.00

CONSIDERAZIONI AI FINI DI STIMA

La valutazione del bene sarà dedotta per comparazione tra la sua consistenza ovvero superficie ragguagliata agli usi di piazza, al prezzo di mercato individuato dalle quotazioni immobiliari attualmente presenti nel comprensorio di Sant'Agata sul Santerno, dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Ente "Agenzia delle Entrate" ("OMI" Osservatorio del Mercato Immobiliare) mediando un valore che per esperienza sia prossimo alla realtà conosciuta dal tecnico estimatore tenendo conto dello stato manutentivo del bene e delle successiva considerazione tecnico/commerciale resa necessaria per definire un valore che sia prossimo all'attuale più probabile Valore di Mercato:

"Il Comune è stato fortemente colpito dall'alluvione del 2023 e tuttora presenta infrastrutture pubbliche non pienamente ripristinate. Questo contesto ha favorito un severo spopolamento delle aree urbane prossime al fiume Santerno ed ha causato l'aumento di offerta di immobili simili sul mercato con conseguente loro riduzione di valore. Tale abbandono è peraltro accentuato dalla capienza abitativa recuperata nei comuni limitrofi non colpiti o marginalmente colpiti dall'alluvione, con possibilità di reperire ed insediarsi in alloggi collocati in aree meno vulnerabili ad eventi straordinari"

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, alla luce dei rilievi eseguiti ed a tutto ciò che concorre alla determinazione del prezzo di mercato, l'immobile sopra descritto posto al piano primo, incluso le pertinenze, veniva stimato all'attualità del 20/07/2023 con un valore presunto pari ad € 60'900.00 (sessantamilanovecento,00).

Lo scrivente, in considerazione dell'invariato contesto economico del comprensorio urbano di Sant'Agata Sul Santerno, ritiene aggiornare tale prezzo applicando un maggior valore del bene dettato dai ripristini messi in opera successivamente all'alluvione e contabilizzati in relazione agli elaborati progettuali recuperati presso gli uffici tecnici del Comune.

Pertanto dalla descrizione delle opere riportate nella descrizione redatta dal tecnico incaricato, sulla scorta dei prezzi forfettari per opere edili simili ovvero di natura ordinaria, lo scrivente ritiene maggiorare il valore precedentemente espresso con il costo delle opere di ripristino oltre a spese generali ed utile d'impresa oltre alle spese tecniche e catastali, pari ad un importo globale di €45'000.00

VALORE DI MERCATO

a) All'attualità del 20/07/2023	€ 60'900.00
b) <u>Costi di ripristino</u>	<u>€ 45'000.00</u>

TOTALE a) + b) € 105'900.00

NOTA BENE: In libera contrattazione di compravendita, tenuto conto di essere in una zona di alluvione con abbandono del territorio che induce ad un conseguente aumento di offerta immobiliare con un contestuale crollo della domanda e severa contrazione dei prezzi; il sottoscritto ritiene giusto valutare ed attestare il bene ad un **più probabile** valore di mercato attuale prossimo o pari a **€ 90'000.00 (novantamila,00)**

Con la presente stima sintetica, il sottoscritto ritiene di aver proceduto con correttezza e fedelmente al solo scopo di far conoscere l'attuale probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Arch. Romeo Focaccia
f.to digitalmente

Allegati:

1. PERIZIA SINTETICA DEL 20/07/2023 – ARCH. FOCACCIA ROMEO
2. VISURE CATASTALI AGGIORNATE 19/03/2026
3. ELABORATO PLANIMETRICO
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. TITOLI EDILIZI: PROTOCOLLI DEPOSITI S.U.E. UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA
6. ELABORATO GRAFICO "STATO AUTORIZZATO"
7. ALBUM FOTOGRAFICO AGGIORNATO ALL'ATTUALITA' (DATA 20/03/2026)