



**VALUTAZIONE DI MERCATO DI UFFICIO CON
2 POSTI AUTO SCOPERTI, IN FAENZA (RA),
Via Laghi n° 59.5**

Faenza, 25/03/2015

Io sottoscritto *BACCARINI Rag. VALERIO MARIO*, Consulente Immobiliare, domiciliato in Faenza, Via Laghi n° 75, iscritto:

- al R.E.A RA 203824;
- al Ruolo Periti ed Esperti - settore immobili - con deliberazione n° 120 del 09-03-1987 della Giunta Camerale della Camera di Commercio I.A.A. di Ravenna;
- alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.) con il n° 91/2015;

a seguito dell'incarico conferito allo Studio *Baccarini Consulente Immobiliare* in data 27/02/2015 di redigere valutazione di mercato della proprietà in oggetto, effettuato il sopralluogo in data 11/03/2015 ed avendo altresì condotto tutte le necessarie indagini presso l'*Ufficio del territorio - Sezione di Pubblicità Immobiliare e Catastale* di Ravenna, l'*Ufficio Tecnico Comunale di Faenza - sezione Edilizia Privata*, posso ora redigere e rassegnare la seguente:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE

Porzioni di fabbricato in Faenza, Via Laghi n° 59.5 costituite da ufficio posto al piano terra oltre 2 posti auto scoperti.

In particolare le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 131 - Mappale 1262:

- *Sub 20* - P.T - Cat. **A/10** - Cl. 3 - vani 4,5 - Rendita €. 1.464,16 (ufficio);
- *Sub 54* - P.T - Cat. **C/6** - Cl. 1 - mq. 14 - Rendita €. 48,44 (posto auto);
- *Sub 56* - P.T - Cat. **C/6** - Cl. 1 - mq. 14 - Rendita €. 48,44 (posto auto);
- *Parti comuni* come per legge ed *Elaborato Planimetrico*.

Le visure catastali risultano regolarmente intestate.

Le planimetrie sono conformi allo stato attuale e reale dei luoghi.

Si precisa che non si è effettuato nessun rilievo o misurazione della proprietà.

CONFINANTI

Ragioni Società *La Ricostruttrice s.c.a.r.l.*, parti comuni, salvo altri e più precisi.

PROVENIENZA

La proprietà risulta intestata alla **CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA RAVENNA** - con sede in Ravenna Via le Farini 14 - C.F. 00361270390 n virtù di *compravendita* del 01/07/1998 a rogito Notaio Bonfanti di Faenza - Repertorio n° 36000/4862 - registrato all'Ufficio del Registro di Faenza il 10/07/1998 al n° 667 - trascritta presso l'*Ufficio del territorio - Sezione di Pubblicità Immobiliare di Ravenna* in data 10/07/1998 - art. **6395** (*Allegato 3*).

CCIAA DI RAVENNA
ENTRATA - 27/03/2015 11:57 - 0004189

VINCOLI

La proprietà è libera e nella piena disponibilità della società intestataria e a seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso l'*Ufficio del territorio - Sezione di Pubblicità Immobiliare* di Ravenna in data 18/03/2015 la stessa è risultata libera da iscrizioni ipotecarie.

PATTI SPECIALI

L'atto di compravendita sopra citato del 01/07/1998 cita, in particolare, i seguenti patti speciali:

- 1) le finestre e porte finestre che si affacciano nelle bocche di lupo aperte sulle autorimesse censite con i sub. 35-36-46-47-48 non potranno essere modificate perché funzionali alla ventilazione di tutte le autorimesse al piano interrato;
- 2) gli scarichi e gli impianti di alimentazione in genere sono da ritenersi comuni sino al unto di derivazione delle utenze private;
- 3) i proprietari dei locali al piano terra potranno installare insegne, tende, frangisole, apparecchiature per illuminazione sul fronte del fabbricato fino all'altezza di ml. 3,15 misurati al marciapiede e/o dal pavimento del portico immediatamente adiacente la facciata interessata, se ed in quanto autorizzati dagli enti preposti; potranno altresì sostituire parti di vetrine e/o infissi esterni per l'inserimento di griglie per impianti di raffrescamento e/o condizionamento nel rispetto delle norme e sostituire o modificare parti di vetrine per l'apertura di nuovi ingressi e/o chiusura di quelli esistenti;
- 4) i proprietari dei locali posti al piano terra potranno mantenere i macchinari e gli allacciamenti relativi agli impianti di raffrescamento/condizionamento anche negli spazi comuni, se ed in quanto autorizzati dagli enti preposti;
- 5)

ATTO D'OBBLIGO

L'intero complesso e l'area su cui lo stesso è stato edificato è interessato da **Atto d'obbligo** col Comune di Faenza, autenticato nelle firme in data 26/02/1998 dal Notaio Corrado Bonfanti di Faenza - Repertorio 34845 - trascritto presso l'*Ufficio del territorio - Sezione di Pubblicità Immobiliare di Ravenna* in data 16/03/1998 - art. **2384** (*Allegato 4*). Tale atto prevede obblighi vari di urbanizzazione ed in particolare: *che parte delle aree pubbliche di cui al punto 12 verranno cedute all'Amministrazione comunale, con l'obbligo, da parte delle unità condominiali, della manutenzione ordinaria per una durata complessiva di anni 60.*

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta nello stabile in Faenza, Via Laghi n° 59.5, nella prima periferia a poca distanza dalla stazione ferroviaria, da vari servizi di primaria importanza e in posizione favorevole per viabilità sia in direzione centro che periferia.

Il complesso immobiliare di cui fa parte quanto in valutazione - *dotato di ascensore* - è costituito da **complessive 27 unità immobiliari** tra abitazioni e uffici, distribuite su tre ingressi condominiali; trattasi di edificio di recente edificazione (1998) con sviluppo su 4 piani fuori terra oltre interrato. Al piano terra sono inoltre presenti varie unità a destinazione ufficio come quella in oggetto.

In particolare quanto in valutazione è costituito da ampio *ufficio* al piano terra di circa mq. 117 oltre antibagno e bagno; l'ufficio è dotato di ampie vetrate; l'altezza interna è di ml. 3; all'ufficio è possibile accedere da tre ingressi di cui uno, quello principale, ampio e agevole.

Esternamente sono presenti *due posti auto scoperti*.

Le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione e le principali possono essere così riassunte:

- *infissi esterni*: vetrine in alluminio elettroverniciato, con vetri camera;
- *porte interne*: legno naturale tamburato Noce Tanganica;
- *pavimento*: gres porcellanato chiaro;
- *riscaldamento*: autonomo alimentato a gas di città; la caldaia - di tipo murale e stagna - è posta nell'antibagno; l'erogazione dell'aria calda/fredda avviene tramite termoventilatori;
- *impianto di allarme* volumetrico.

IMPIANTI: *E' importante far presente che in caso di vendita pur essendo la proprietà in possesso dei certificati di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/1990 è bene farne accettare specificatamente agli acquirenti lo stato attuale allo scopo di evitare ogni possibile contestazione.*

CLASSE ENERGETICA: E/50,15

Alcune considerazioni da fare al fine di individuare il più probabile valore per poi eventualmente porre sul mercato il bene nella giusta fascia economica/commerciale sono:

- la posizione favorevole per viabilità e servizi nell'ambito del tessuto urbano;
- le buone dimensioni dell'ufficio e la collocazione al piano terra e pertanto sfruttabile per varie attività;
- la presenza di utili servizi esclusivi quali due posti auto;
- l'indipendenza degli impianti;
- le dimensioni dell'intero complesso immobiliare, che per alcuni può essere motivo di non gradimento;
- le buone condizioni estetico/strutturali dell'intero complesso e di rifiniture interne dell'ufficio il quale si presenta immediatamente utilizzabile.

CONDOMINIO *La Fonte*

Amministratore: *Emme studio* di Merlini e Montuschi - Via Pezzi, 4 - Faenza - Tel. 0546/667187.

Spese condominiali:

- Consuntivo Gestione **Ordinaria** 01/07/2013 - 30/06/2014: €. 616 (di cui €. 45 acqua);
- Preventivo Gestione **Ordinaria** 01/07/2014 - 30/06/2015: €. 512 (di cui €. 51 acqua).

Al momento non vi sono lavori straordinari deliberati.

Esiste regolamento condominiale scritto.

REGOLARITA' TECNICA DEL TRASFERIMENTO

Ai fini di un'eventuale vendita si precisa che l'immobile oggetto della presente relazione estimativa dovrà risultare in regola con la Legge 28.02.1985 nr. 47 (Condono Edilizio) e successive modificazioni ed integrazioni.

A tal proposito si fa presente che il complesso all'interno del quale è presente la proprietà in valutazione è stato edificato in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Faenza:

- **Concessione Edilizia n° 56/1996** del 06/03/1996 - Prot. Ed. n° 1315/1996 relativa a *Costruzione di fabbricato (Allegato 5)*;
- **Concessione Edilizia n° 1/1998** del 07/01/1998 - Prot. Ed. n° 1211/1997 relativa a *Variante*; la conseguente domanda abitabilità è stata presentata in data 10/03/1998 (*Allegato 5*);

L'ufficio è stato poi oggetto di lavori attinenti la modifica dell'infitto d'ingresso principale in virtù di **Autorizzazione Edilizia 60/1999** del 01/03/1999 - Prot. Ed. 85/1999 (*Allegato 6*).

La proprietà è conforme ai progetti autorizzati.

Si precisa che non si è effettuato nessun rilievo o misurazione della proprietà.

REGOLARITA' FISCALE DEL TRASFERIMENTO

La proprietà dovrà essere inoltre trasferita libera da qualsiasi vincolo compresi eventuali privilegi fiscali; è quindi necessario verificare il corretto pagamento di tutte le imposte e tasse gravanti sulla proprietà di quanto in oggetto.

METRATURA COMMERCIALE

La metratura commerciale dell'ufficio, calcolata secondo gli usi e le consuetudini delle transazioni immobiliari effettuate nella zona, risulta di circa complessivi:

mq. commerciali 132

oltre due posti auto scoperti.

VALUTAZIONE

La valutazione viene quindi espressa sulla base di informazioni assunte e circostanziate indagini del mercato immobiliare locale. Adottando il metodo della stima comparativa, considerata l'ubicazione, la natura, la destinazione, la consistenza attuale, le caratteristiche e lo stato conservativo della proprietà, considerandola libera da persone e cose, il valore di mercato risulta, secondo lo scrivente, di complessivi:

€. 200.000

di cui **€. 15.000** attribuiti complessivamente ai 2 posti auto

Nel caso si voglia locare l'intera proprietà è consigliabile effettuare una richiesta di **€. 1.000/mensili**.

Qualora inoltre venga conferito allo Studio *Baccarini Consulente Immobiliare* incarico in esclusiva per la promozione alla vendita si vedano le condizioni riportate nell'**incarico allegato**.

Si allega:

1. - Visure Catastali;
2. - Planimetrie Catastali e Elaborato Planimetrico;
3. - Atto del 01/07/1998 (art. 6395/1998);
4. - Atto D'Obbligo del 26/02/1998 (art. 2384/1998);
5. - Concessione edilizia 56/1996 e 1/1998 con stralcio di progetto e domanda di abitabilità;
6. - Autorizzazione edilizia 60/1999 con progetto;
7. - Visura *Ufficio del Territorio - Sezione di Pubblicità Immobiliare di Ravenna*.
8. - Incarico di vendita.

