

RELAZIONE DI STIMA EDIFICO DENOMINATO CHIESA DI SANTA MARIA DEGLI ANGELI E CONVENTO DEI FRATI CAPPUCINI

OGGETTO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è la determinazione del valore di mercato un immobile situato in Ravenna, Via Oberdan n. 6 in vista della sua alienazione da parte della Provincia di Ravenna, che ne è proprietaria. Al fine di acquisire gli elementi quantitativi e qualitativi indispensabili all'impostazione del procedimento estimativo si provvederà preliminarmente alla individuazione del bene nella sua esatta identità catastale, edilizio strutturale e dimensionale.

Si passerà poi allo sviluppo della stima secondo le modalità e sulla base delle considerazioni di ordine generale e specifico che verranno successivamente illustrate.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Con atto notarile rep n. 37432 del 30 agosto 2007 del notaio dott. Alberto Fazi la Provincia di Ravenna divenne proprietaria dell'edificio denominato Chiesa di Santa Maria degli Angeli e Convento dei Frati Cappuccini posto in Via Oberdan n. 6 - Ravenna.

L'edificio quadrilatero è stato realizzato agli inizi del XX secolo e ha certamente valore storico – ambientale pur non possedendo nessun particolare pregio architettonico (diverso è il discorso per quanto riguarda la chiesa ad esso annessa, la quale non rientra nella presente valutazione che è limitata alle sole parti del complesso oggetto della operazione di compravendita).

L'edificio, su due piani, ha paramenti esterni in muratura di mattoni a vista, di semplice lavorazione (cioè senza modanature, risalti, fregi od altro tipo di caratterizzazione architettonica) e di configurazione tranquilla e severa, nella quale le aperture (senza alcuna riquadratura o sottolineatura formale) forano la preminente massa parietale con scansione niente di più che regolare ed ordinata.

Anche il coperto (in coppi) è semplicemente impostato sulle murature d'ambito, con sporti di gronda senza modanature o cornici.

Al fronte su via Oberdan (arretrato rispetto al filo stradale, sul quale è impostato un alto muro perimetrale in mattoni con un'ampia apertura centrale) si agganciano due modesti corpi di fabbricato perpendicolari (probabilmente superfetazioni posteriori) che definiscono un piccolo cortile interno.

Da questo si accede al fabbricato (che presenta tuttavia altri ingressi), la cui articolazione distributiva – assai semplice e praticamente obbligata in ragione della limitata profondità dei corpi di fabbricato – è basata sullo schema corridoio laterale – spazio d'uso, salvo che al primo piano dell'ala est, la quale è organizzata su di un corridoio centrale con piccole camere su entrambi i lati.

All'incrocio tra le due ali nord ed est è collocata la scala che conduce al primo piano.

L'edificio ha strutture in muratura; solai di piano in travi di legno (rinforzate, nell'ala nord, con una doppia orditura di travi in ferro); copertura in manto di coppi su capriate in legno; pareti divisorie in mattoni forati, intonacate e tinteggiate; pavimenti in graniglia, gres e mattonelle viniliche; serramenti interni ed esterni in legno ed è dotato di impianto elettrico e termico completi e funzionanti anche se di dubbia conformità normativa.

Occorre per altro sottolineare che la descrizione dettagliata delle caratteristiche edilizie dello edificio e la puntuale analisi del loro stato di conservazione e conformità ha scarso significato in quanto le esigenze della futura destinazione presuppongono una integrale reconfigurazione dello organismo edilizio, nel corso della quale risulterà inevitabile, od opportuno, procedere al pressoché completo rifacimento delle componenti edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. L'importante è, dunque, che l'edificio sia (come appare, anche se – a dire il vero – non è stato possibile effettuare indagini approfondite) solido e ben conservato nella costituzione strutturale ed adeguato nella conformazione dimensionale.

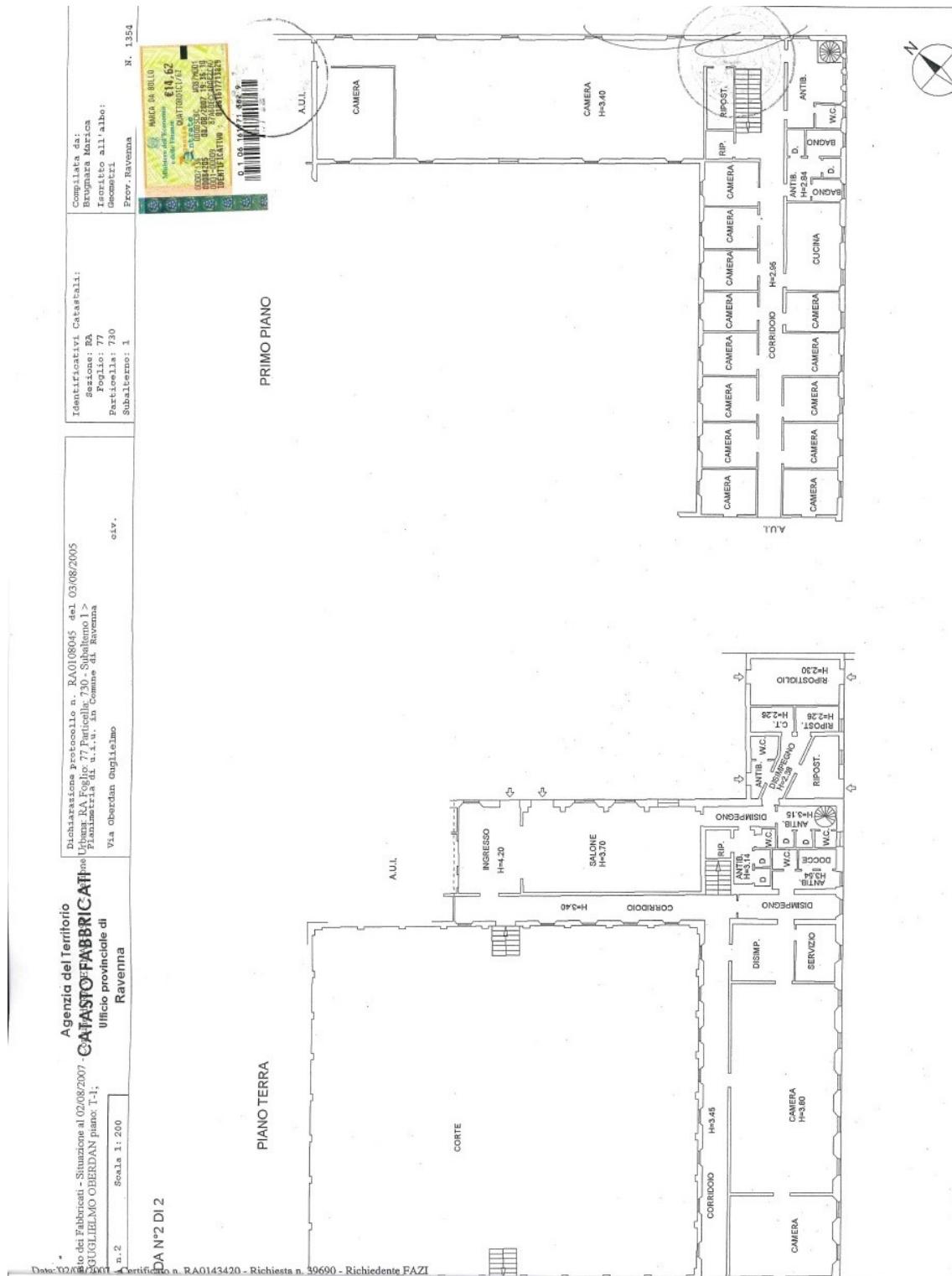
L'immobile è così catastalmente identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 77 – mappale 730:

- sub. 1 B/1 classe 2 Consistenza 3.178 mc Superficie catastale 864 mq Rendita Catastale € 1.411,51;
- sub. 2 B/1 classe 1 Consistenza 224 mc Superficie catastale 68 mq Rendita Catastale € 84,45;

La corte è accatastata come Ente Urbano di mq. 3.672 . Tale Ente Urbano è destinato in parte a parcheggio pubblico non oggetto della presente stima. Occorrerà quindi procedere al frazionamento dell'area destinata a parcheggio che rimarrà in proprietà alla Provincia di Ravenna. Così come individuata nelle planimetrie allegate.

Si allegano di seguito le relative planimetrie catastali.



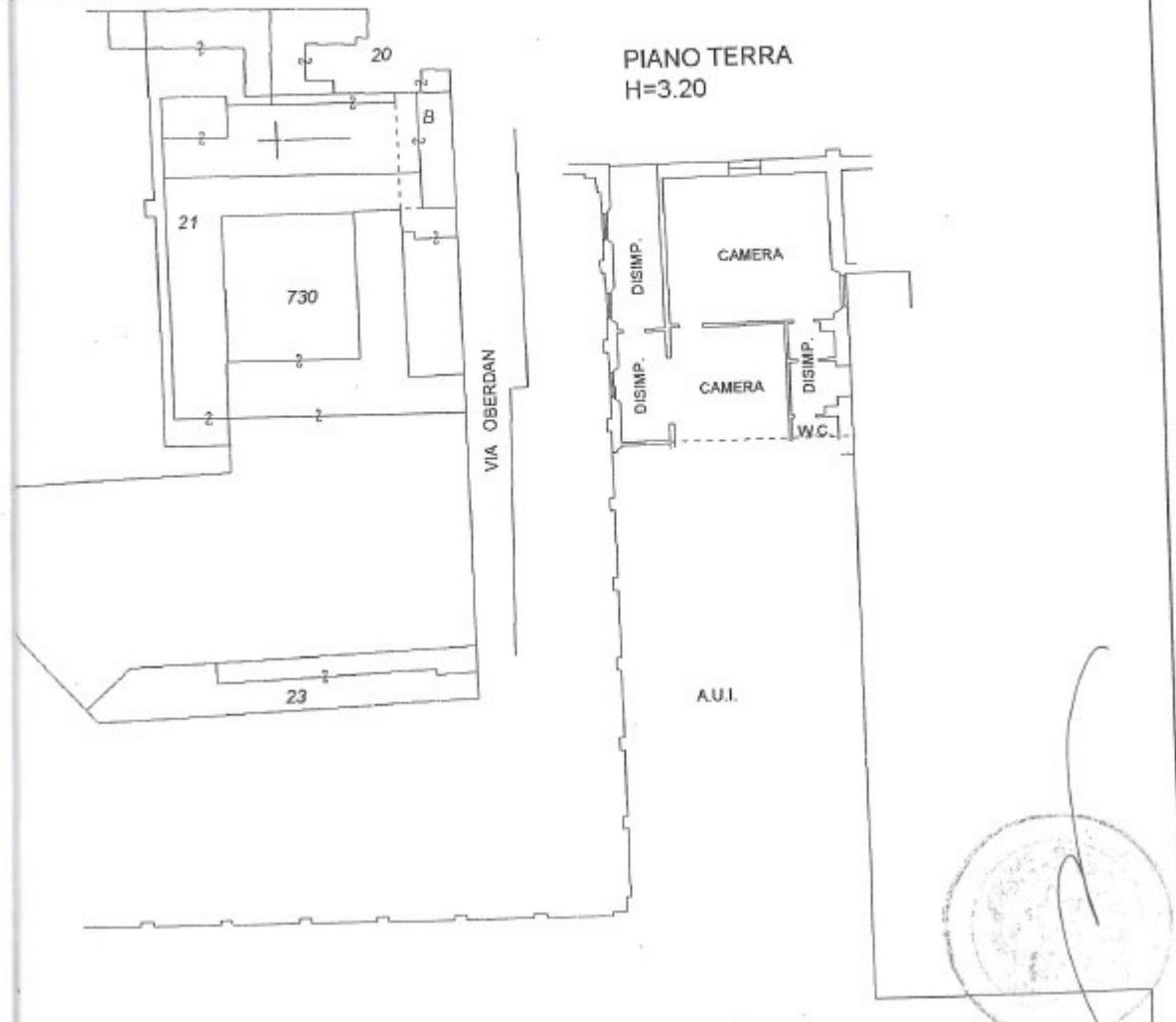
Estratto Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali - Programma delle dismissioni patrimoniali per il triennio 2023/2024/2025, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 11 del 27 febbraio 2023

8/2007 - Certificato n. RA0143421 - Richiesta n. 39690 - Richiedente FAZI
Dichiarazione protocollo n. RA0108045 del 03/08/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
Via Oberdan Guglielmo civ.
Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Identificativi Catastali: Sezione: RA Foglio: 77 Particella: 730 Subalterno: 2	Compilata da: Brugnara Marica Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1354
--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

n. 1 Scala 1:200

STRATTO DI MAPPA
CALA 1:1000



Estratto Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali - Programma delle dismissioni patrimoniali per il triennio 2023/2024/2025, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 11 del 27 febbraio 2023

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ravenna</p> <p>Data: 02/08/2007 Toschede n.1 Certificato da Fabbricati - Situazione al 02/08/2007 piano: F-1; VIA WILHELMO OBERDAN piano: F-1; Ultima Planimetria atti</p> <p>SCHEDE N°1 DI 2</p> <p>QUADRO DINSIEME SCALA 1:500</p>	<p>Dichiarazione Protocollo n. RA0108045 del 03/08/2005 Urbania, RA Foglio: 77 Particolari: 730 Subfoglio: 1> Planimetria ad u.s.i. da Comune di Ravenna Via Oberdan Guglielmo</p> <p>Sciv.</p> <p>Scala 1: 500</p>	<p>Indennificativi Catastali: Seduta: RA Foglio: 77 Particolari: 730 Subfoglio: 1</p> <p>Compilata da: Brugnara Barbara Inscritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1354</p>	<p>ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000</p> <p>VIA OBERDAN</p> <p>VIA F. RASPBONI</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>730</p> <p>N</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>CORTE ANNESSA</p>	<p>CORTE ANNESSA</p>
-----------------------------	-----------------------------

Data: 02/08/2007 n. RA0143420 - Richiesta n. 39690 - Richiedente FAZI
Toschede n.1 Certificato da Fabbricati - Situazione al 02/08/2007 piano: F-1;
Formato di stampa: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria atti

DESTINAZIONE URBANISTICA



Estratto RUE



Legenda RUE

L'edificio è classificato nel RUE del Comune di Ravenna quale Ambito e componenti soggetti a POC art. III 1.2.

Vi è anche da dire che gli edifici che fanno parte dello immobile sono soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e che pertanto ogni intervento su di essi dovrà essere compatibile con i criteri di salvaguardia dei beni di valore storico – monumentale nonché essere approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame rappresenta una ampia porzione di un complesso edilizio più vasto situato in Ravenna, via G. Oberdan, 6, delimitato su tre lati da vie pubbliche (la citata via Oberdan, via Ercolana, via Port'Aurea e via F. Rasponi) e confinante sul quarto lato con proprietà private, una delle quali è costituita dalla sede del Liceo Scientifico "A. Oriani".

Il complesso sopra individuato è censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna al foglio 77, mapp. 730 (Ente Urbano) e mapp. 730 Sub. 1 e sub. 2.

Il complesso immobiliare in parola è costituito da fabbricati (edificio a quadrilatero con corte interna affiancato, sul lato est da un fabbricato ecclesiastico e fabbricato ad andamento lineare in fregio a via Rasponi) e da ampie aree esterne sistematiche (ed utilizzate) in parte a parcheggio ed in parte ad orto-giardino. La porzione del complesso oggetto della presente valutazione è costituita dalle ali nord ed est del corpo quadrilatero (per una migliore comprensione di quanto sopra esposto e più in generale della configurazione, estensione ed articolazione dell'immobile si rimanda, anche per la illustrazione seguente, agli elaborati grafici allegati).



Fabbricato

- piano terra	436 m ² (sup. lorda)	1.614 m ³ (v x p)
- piano primo	456 m ²	1.452 m ³
Totale	892 m ²	3.066 m ³

Appetibilità del bene

La appetibilità del bene (vale a dire l'interesse, quindi il valore, che esso possiede per il mercato immobiliare) è determinata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile ed è particolarmente influenzata dai seguenti fattori:

- a) ubicazione, accessibilità, possibilità di parcheggio;
- b) caratteristiche edilizio – dimensionali ed impianto distributivo;
- c) possibilità di intervento (intesa sia come potenzialità edificatoria che come libertà di modifica, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e simili);
- d) vincoli di vario genere (aldilà di quelli intrinseci alla lettera c) da cui l'immobile sia gravato.

Dalla illustrazione precedente emerge che sotto questo aspetto l'immobile presenta caratteristiche contrastanti. Infatti mentre la sua qualità "insediativa" è assai elevata (dunque appetibile) e sostanzialmente buone sono le caratteristiche edilizie, la sua appetibilità è decisamente penalizzata dai vincoli che insistono su di esso. Vincoli che, come si è visto, sono di non adattabilità a diverse destinazioni (pur urbanisticamente compatibili), di edificazione e/o intervento e di occupazione e che si riflettono non solo sul valore della parte costruita, ma anche su quello dell'area, priva di potenzialità edificatoria e quindi utilizzabile esclusivamente per funzioni accessorie (parcheggio, gioco, verde, ecc.) il cui valore non è intrinseco ed autonomo, ma correlato alla utilità che esse hanno rispetto ad una destinazione principale di rilevante significato economico (terziario, commercio, o residenza). E poiché tali destinazioni forti possono difficilmente trovare collocazione nell'immobile, ne consegue che il valore dell'area risulta inevitabilmente deprezzato; così come, in linea generale, i vincoli su menzionati e la scarsità dei potenziali utilizzatori giocano negativamente sul valore complessivo dell'immobile.

Stima del valore dell'immobile

Disponendo così di necessari riferimenti qualitativi e dimensionali è ora possibile passare alla stima del valore dell'immobile, alla quale, tuttavia, risulta opportuno premettere ancora una essenziale considerazione di metodo nonché alcune avvertenze di carattere più propriamente operativo attraverso le quali si espliciteranno considerazioni già in precedenza esposte od accennate.

Nella teoria estimativa è ampiamente acquisito – e nella corrente prassi comunemente adottato – il principio che il valore di un bene è un dato in una certa misura relativo, dipendendo esso dallo scopo della stima stessa e da un insieme di circostanze quali le sue ammissibili destinazioni, la eventuale pluralità degli acquirenti, la disponibilità sul mercato di beni equivalenti, le limitazioni d'uso poste da vincoli urbanistici od edilizi, le condizioni generali del mercato ecc.

In pratica ciò significa che – per condurre una stima corretta – occorrerà tenere esattamente conto delle su accennate circostanze e soprattutto condurre il procedimento estimativo secondo un metodo coerente sia alle condizioni specifiche che agli scopi che si prefigge la operazione di compravendita.

Nel caso presente appare evidente come non sia corretto adottare criteri basati sul profitto derivante dallo sfruttamento dell'immobile, e neppure sul costo di costruzione che potrebbe, tutt'alpiù, essere utilizzato come "parametro di controllo" del valore determinato e che è nel caso presente poco significativo.

Di conseguenza l'orizzonte estimativo è in questo caso definito dal costo delle unità immobiliari all'interno del centro storico, simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, età e stato di conservazione ecc. nonché di analoga destinazione.

Una tale stima viene di regola effettuata attraverso l'analisi economica degli elementi costituenti essenziali (area e fabbricato) e può essere sviluppata a vari livelli di precisione a seconda dei criteri operativi seguiti. Essa risulta tuttavia già sufficientemente approssimata conducendo la valutazione per parametri di tipo sintetico (costo del costruito per metro quadrato commerciale determinato per confronto con situazioni analoghe conosciute), come appunto si farà di seguito.

Occorre, per altro, premettere ancora che i parametri di "affinità" sopra individuati non sono sempre facilmente rintracciabili (ad esempio la destinazione scolastica non trova riscontri significativi nel mercato immobiliare) e che i fattori di apprezzamento o deprezzamento in precedenza evidenziati (da un lato la particolare utilità del bene rispetto ad una specifica esigenza non altrimenti soddisfacibile e, dall'altro, i vincoli di edificabilità ed intervento) non sono facilmente traducibili in termini economici o, per meglio dire, lo sono solamente sulla base di ipotesi e valutazioni inevitabilmente soggettive.

Tutto ciò per dire che la approssimazione insita in ogni stima è nel caso in esame accentuata dalla particolare natura del bene e dalla assenza di un “mercato” cui fare immediato riferimento.

Per poter determinare un prezzo di acquisto dotato almeno di coerenza “interna” si è dunque formulata la stima nella ipotesi di acquisto di un bene che possiede le caratteristiche insediative e dimensionali definite nel paragrafo precedente e supponendo altresì che la parte costruita dell’immobile richieda una ristrutturazione di tipo “medio-pesante” ai fini della sua ridestinazione ad uso scolastico o similari ricomprese fra quelle ammissibili.

La valutazione del costo dell’edificio è stata effettuata sulla base del costo unitario (€/m²) per determinare il quale si è assunto un valore a nuovo pari alla media tra il costo diretto di costruzione di un edificio scolastico o similare (circa 1.200,00 €/m²) ed il costo di acquisto di edifici ad uso terziario in centro storico (€/m² 2.000,00); tale costo è poi stato ridotto degli oneri di ristrutturazione (400,00 €/m²) definendo così un valore di 1.200,00 €/m².

Con i valori di superficie e di costo sopra indicati si ha dunque che il prezzo di acquisto del bene può essere così individuato:

$$m^2 892 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 1.070.400,00 \text{ euro}$$

Quello determinato rappresenta il valore “neutro” dell’immobile, cioè il valore che lo stesso avrebbe se fosse libero e privo di vincoli e non avesse la particolare utilità di cui si è detto per la Provincia di Ravenna.

Per pervenire al valore finale occorre quindi valutare le circostanze di apprezzamento e deprezzamento sopra menzionate.

Ancorché tale valutazione risulti di difficile definizione appare logico e congruo valutare nel 10 % il fattore di apprezzamento e nel 30 % i fattori di deprezzamento, e così con una complessiva incidenza negativa del 20 %.

Di conseguenza il più probabile prezzo di mercato attribuibile all’immobile in esame, allo stato attuale, risulta il seguente

$$V = 1.70.400,00 \times 0,80 = 856.320,00$$

$$\text{Area cortilizia (parte di Ente Urbano) mq. } 782,00 \times \text{€/mq. } 30,00 = \text{€ } 23.460,00$$

Totale € 879.780,00

Occorre procedere anche ad una attualizzazione del valore dell’immobile in considerazione della precedente valutazione effettuata in data 2007 rispetto alla data attuale 2021. Tale attualizzazione viene considerata con un aumento del valore del 15% per cui il valore finale dell’immobile sarà così computato:

$$\text{€ } 879.780,00 \times 1,15 = \text{€ } 1.011.747,00 \text{ arrotondato } \text{€ } 1.000.000,00$$

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni e quantificazioni in precedenza esposte valore complessivo del bene oggetto di stima viene così definito:

$$m^2 892 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 1.070.400,00 \text{ euro}$$

$$V = 1.70.400,00 \times 0,80 = 856.320,00$$

$$\text{Area cortilizia (parte di Ente Urbano) mq. } 782,00 \times \text{€/mq. } 30,00 = \text{€ } 23.460,00$$

Totale € 879.780,00

$$\text{€ } 879.780,00 \times 1,15 = \text{€ } 1.011.747,00$$

sommano in totale con arr. **€ 1.000.000,00**