

■ **Data della valutazione**

martedì 10/11/2020

■ **Data del rapporto**

martedì 10/11/2020

Perizia di stima

■ **Valutatore**

Ilario Rossi



■ **Oggetto**


Abitazione sita in via degli Abruzzi n.2, Bagnacavallo (RA).

■ **Valore**

162.000,00 € Diconsi Euro centosessantaduemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	BAGNACAVALLLO	
Indirizzo	Via Degli abruzzi, 2	
Proprietà	Esclusiva	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 70 Part. 1838 Sub. 12 Fg. 70 Part. 1838 Sub. 13 Fg. 70 Part. 1838 Sub. 14	
Superficie (m²)	116,24	
Valore unitario (€/m²)	1.393,67	
Valore di mercato (€)	162.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via degli Abruzzi, 2 - Periferia ovest - BAGNACAVALLLO (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BAGNACAVALLLO Comune Catastale di BAGNACAVALLLO

Catasto Fabbricati

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 12 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 4,5 vani, Rendita 418,33 €

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 13 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 14 m², Rendita 43,38 €

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 14 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 12 m², Rendita 31,61 €

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	
Valutatore	Ilario Rossi Colin
Collaboratore del valutatore	Corboy

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
10/11/2020	Esame documentale Corboy Colin (Collaboratore del valutatore)
12/10/2020	Sopralluogo al bene immobile Rossi Ilario (Valutatore)
01/10/2020	Incarico Rossi Ilario (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 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 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)	

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLO (RA)

■ Denominazione

Data inserimento	10/11/2020	Data ultima modifica	20/11/2020
Codice	20-CCO BAGNACAVALLO		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	116,24 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Via degli Abruzzi, 2 -
Periferia ovest 48012 BAGNACAVALLO - (RA)

■ Descrizione principale

L'immobile è ubicato in zona residenziale del Comune di Bagnacavallo ben attrezzato di servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato di recente costruzione sviluppato su tre piani fuori terra formato da struttura in c.a. con tamponamenti in muratura.

L'unità è composta al piano terra da ingresso al piano terra, zona giorno, disimpegno, una camera, bagno, loggia e terrazzo al piano primo, soppalco e loggia al piano secondo; dispone inoltre di autorimessa, posto auto e corte al piano terra.

Le opere di finitura interne quali pavimenti (parte in legno parte in ceramica), rivestimenti (in ceramica), infissi (in legno con vetro camera) dotati di tapparelle sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento (centralizzato), condizionamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma.

■ Provenienza e titolarità

Provenienza dell'immobile :

- Atto del 03/05/2019 Rep.9669 Notaio Dello Russo Andrea - mutamento denominazione sociale.
- Atto del 29/12/2017 - Rep.8187 Notaio Dello Russo Andrea - compravendita.

■ Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi :

DIA n.152/08 del 04/04/2008 per demolizione di edificio industriale;
Permesso di costruire n.200/2009 prot. 16719 del 11/11/2009 per nuova costruzione;
DIA n.61/2011;
DIA n.427/2011;
DIA n. 559/2011;
SCIA prot. 47074/2012;
Richiesta di agibilità parziale presentata in data 20/03/2014 P.G. 10871.

Servitù :

- Tipiche di condominio
- convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Bagnacavallo e la Società RESIDENZA RAVENNADUE SRL, in qualità di ditta concessionaria, in data 23/09/2009 con atto del notaio Ira Bugani di Ravenna rep. n. 29053/8752. Tale

convenzione era finalizzata a regolamentare l'attuazione di un Piano di Utilizzo di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 16/07/2009.

Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLO (RA)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	RA
Comune	BAGNACAVALLO		
Zona	Periferia ovest		
Indirizzo	Via degli Abruzzi		
Civico	2	Cap	48012
Latitudine	44° 24' 51,5952"	Longitudine	11° 58' 0,5196"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Apartmento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie Logge	SLO	46,75	0,30	14,03
Superficie principale	S1	75,90	1,00	75,90
Superficie soppalco	SOP	15,45	0,70	10,82
Superficie garage autorimessa	SUG	18,00	0,50	9,00
Superficie posto auto scoperto	SPS	12,00	0,40	4,80
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	17,00	0,10	1,70
Totale Superficie (m²)		185,10		116,24
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	46,75	SLO	0,30	14,03
	75,90	S1	1,00	75,90
	15,45	SOP	0,70	10,82
	18,00	SUG	0,50	9,00
	12,00	SPS	0,40	4,80
	17,00	SPT	0,10	1,70
Totale per piano	185,10			116,24

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie Logge	SLO	46,75	m²	0,30
Superficie principale	S1	75,90	m²	1,00
Superficie soppalco	SOP	15,45	m²	0,70
Superficie garage autorimessa	SUG	18,00	m²	0,50
Superficie posto auto scoperto	SPS	12,00	m²	0,40
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	17,00	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	116,24	m²	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 7.500,00

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/11/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLO (RA)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	BAGNACAVALLO	Provincia	RA
Località/Fraz./Zona	Periferia ovest		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato urbano	Categoria	Seminuovo
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	116,24/116,24	100,00
Superficie Logge	SLO/SUP	46,75/116,24	40,22
Superficie principale	S1/SUP	75,90/116,24	65,30
Superficie soppalco	SOP/SUP	15,45/116,24	13,29
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	18,00/116,24	15,49
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	12,00/116,24	10,32
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	17,00/116,24	14,62

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLO (RA)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 Elaborato planimetrico del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Elenco subalterni del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Planimetria sub.12 del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 Planimetria sub.13 del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Planimetria sub.14 del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 6 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 10 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Visure catastali

N. 18 Visura sub.12 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BAGNACAVALLO Comune catastale di BAGNACAVALLO

Catasto Fabbricati

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 12 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 4,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 19 Visura sub.13 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BAGNACAVALLO Comune catastale di BAGNACAVALLO

Catasto Fabbricati

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 13 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 14 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 20 Visura sub.14 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BAGNACAVALLO Comune catastale di BAGNACAVALLO

Catasto Fabbricati

Fg. 70 Part. 1838 Sub. 14 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Fotografie esterni

N. 6 - Esterni



N. 7 - Esterni



N. 8 - Esterni



N. 9 - Esterni



■ Fotografie locali interni

N. 10 - Interni



N. 11 - Interni



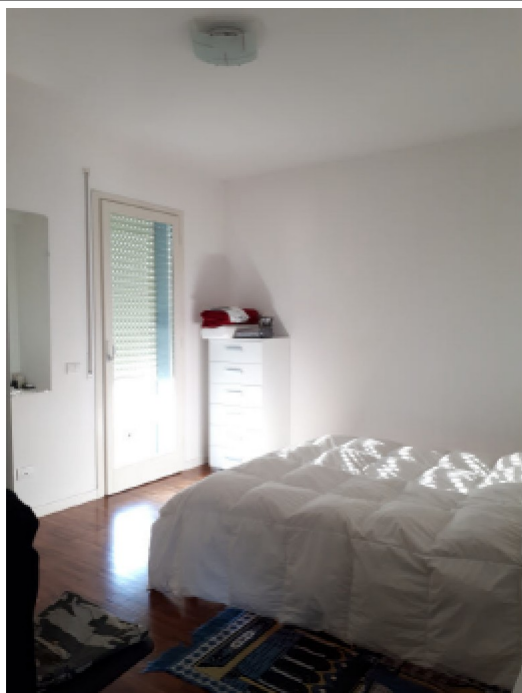
N. 12 - Interni



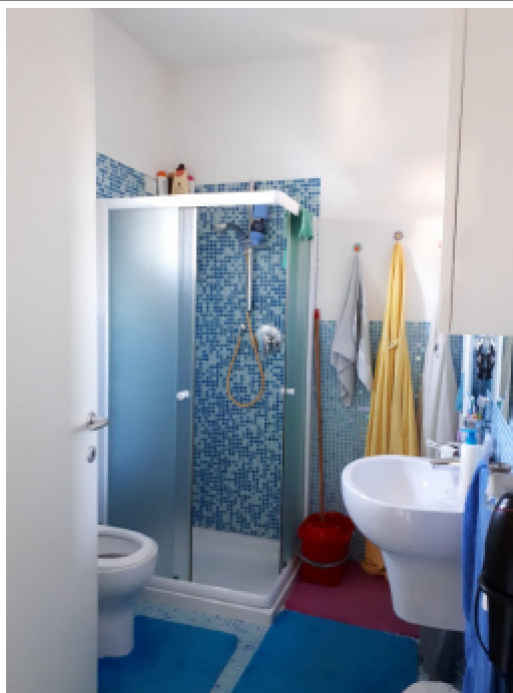
N. 13 - Interni



N. 14 - Interni



N. 15 - Interni



N. 16 - Interni



N. 17 - Interni



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	BAGNACAVALLO	Provincia di	RA
---------------------------------	--------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di BAGNACAVALLO (A547)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		70	1838	12	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	4,5 vani	418,33	101,00
2		70	1838	13	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	14 m²	43,38	18,00
3		70	1838	14	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	1	12 m²	31,61	12,00
Totali								493,32	131,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 70 Part. 1838 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Piano di accesso: T-1-2

Superficie catastale: 101,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 89 m²

Documenti di riferimento

N.18 - Visura sub.12 del 19/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 70 Part. 1838 Sub. 13 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 18,00 m²

Documenti di riferimento

N.19 - Visura sub.13 del 19/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 70 Part. 1838 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 12,00 m²

Documenti di riferimento

N.20 - Visura sub.14 del 19/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in BAGNACAVALLLO (RA) - Periferia ovest, Via degli Abruzzi, 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/11/2020.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)


■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
10/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.		
10/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - BAGNACAVALLLO (RA) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	In vendita appartamento in ottime condizioni posizionato al piano terra di una piccola palazzina di sole 8 unità abitative, composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, antibagno, bagno.	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	55,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Prezzo richiesto	76.500,00 €	
Nota Prezzo	Offerta in vendita 85.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 76.500,00	

■ Appartamento - BAGNACAVALLLO (RA) - Comparabile B

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	In vendita appartamento composto al piano terra ampio soggiorno e zona cucina-pranzo open space, bagno doccia con anti-bagno; una scala in arredo in ferro e legno conduce al piano primo con vuoto su soggiorno, due stanze da letto, bagno doccia; piccolissima porzione esterna e due posti auto di pertinenza.	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	122,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Prezzo richiesto	178.200,00 €	
Nota Prezzo	Offerta in vendita 198.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 178.200,00	

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie Logge (SLO): Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta ad almeno un lato ed in diretta comunicazione con uno spazio di attività principale.
Unità di misura: m²;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;
- Superficie soppalco (SOP): La caratteristica superficie soppalco misura l'area definita dalle suddivisioni totali o parziali di ambienti generalmente di notevole altezza.
Unità di misura: m²;
- Superficie mansarda (SUM): La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.
Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	76.500,00	178.200,00		-
Superficie Logge (SLO) m ²				46,75
Superficie principale (S1) m ²	55,00	95,50		75,90
Superficie soppalco (SOP) m ²				15,45
Superficie mansarda (SUM) m ²		25,00		
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²				18,00
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²		20,00		
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²				12,00
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²		10,00		17,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2	3		2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie Logge	0,300
Superficie principale	1,000
Superficie soppalco	0,700
Superficie mansarda	0,700
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto coperto	0,400
Superficie posto auto scoperto	0,400
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	0,100

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 76.500,00 * 1,00 / 55,00 = 1.390,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 178.200,00 * 1,00 / 122,00 = 1.460,66 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.460,66 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.390,91 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Logge (SLO)

$$[i(SLO)] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SLO) = 1.390,91 * 0,30 = 417,27$$

$$p_B(SLO) = 1.390,91 * 0,30 = 417,27$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.390,91 * 1,00 = 1.390,91$$

$$p_B(S1) = 1.390,91 * 1,00 = 1.390,91$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soppalco (SOP)

$$[i(SOP)] = 0,70 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SOP) = 1.390,91 * 0,70 = 973,64$$

$$p_B(SOP) = 1.390,91 * 0,70 = 973,64$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

$$[i(SUM)] = 0,70 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUM) = 1.390,91 * 0,70 = 973,64$$

$$p_B(SUM) = 1.390,91 * 0,70 = 973,64$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(SUG)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.390,91 * 0,50 = 695,46$$

$$p_B(SUG) = 1.390,91 * 0,50 = 695,46$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(\text{SPA})] = 0,40$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.390,91 \cdot 0,40 = 556,36$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.390,91 \cdot 0,40 = 556,36$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

$[i(\text{SPS})] = 0,40$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPS}) = 1.390,91 \cdot 0,40 = 556,36$$

$$p_B(\text{SPS}) = 1.390,91 \cdot 0,40 = 556,36$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$[i(\text{SPT})] = 0,10 \text{ m}^2$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.390,91 \cdot 0,10 = 139,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.390,91 \cdot 0,10 = 139,09 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	7.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00$$

$$p_B(\text{STM}) = 7.500,00$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie Logge (SLO)	417,27	417,27	
Superficie principale (S1)	1.390,91	1.390,91	
Superficie soppalco (SOP)	973,64	973,64	
Superficie mansarda (SUM)	973,64	973,64	
Superficie garage autorimessa (SUG)	695,46	695,46	
Superficie posto auto coperto (SPA)	556,36	556,36	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	556,36	556,36	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	139,09	139,09	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		76.500,00		178.200,00
Superficie Logge (SLO)	(46,75-0,00)	19.507,51	(46,75-0,00)	19.507,51
Superficie principale (S1)	(75,90-55,00)	29.070,02	(75,90-95,50)	-27.261,84
Superficie soppalco (SOP)	(15,45-0,00)	15.042,69	(15,45-0,00)	15.042,69
Superficie mansarda (SUM)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-25,00)	-24.340,93
Superficie garage autorimessa (SUG)	(18,00-0,00)	12.518,19	(18,00-0,00)	12.518,19
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0-0)	0,00	(0-20)	-11.127,28
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(12,00-0,00)	6.676,37	(12,00-0,00)	6.676,37
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(17,00-0,00)	2.364,55	(17,00-10,00)	973,64
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-2)	0,00	(2-3)	-7.500,00
Prezzo corretto		161.679,33		162.688,36

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(162.688,36 - 161.679,33) * 100] / 161.679,33 = 0,62\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(161.679,33 + 162.688,36) / 2 = 162.183,84$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	162.183,84


In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

162.000,00 €

Diconsi Euro centosessantaduemila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA) il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020 è pari a 162.000,00 € per 116,2 m ² pari a 1.394,15 €/m ²	 162.000,00
Totale		162.000,00
Totale Lotti		162.000,00

FIRME

Ilario Rossi



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	5
Lotto 1	
Appartamento Via degli Abruzzi, 2 - 48012 - BAGNACAVALLLO (RA)	
Scheda immobile	6
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	12
Documenti	13
Consistenza catastale	18
Valutazione	19
Due diligence	19
Comparabili	20
Market Comparison Approach	21
Risultati della valutazione	26
Quadro riassuntivo	26
Firme	26