

■ **Data della valutazione**

martedì 17/04/2018

■ **Data del rapporto**

martedì 17/04/2018

Rapporto di valutazione immobiliare

Villetta sita in Ferrara Via Bologna, 363

■ **Numero della pratica**

123456789-1

■ **Proprietario**

Mario Rossi
Via Bologna, 5 - 44124 FERRARA - FE
Tel. 0325896544

■ **Valutatore**

Francesco Pais
Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 MANTOVA - MN
Tel. 0376263305



■ **Tipo di Valutazione**

FULL

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Porzione di quadrifamiliare, della consistenza catastale di 8 vani, avente una superficie catastale di 183 mq, disposta su tre livelli fuori terra, avente autorimessa al piano terra ed una piccola corte esclusiva.

■ **Valore**

174.000,00 € Diconsi Euro centosettantaquattromila



Francesco Pais

Valutatore Immobiliare

www.stimatrix.it - francesco.pais@i-sti.net

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - ...	
Classificazione	Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare	
Comune	FERRARA	
Indirizzo	Via Bologna, 363	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 227 Part. 36 Fg. 227 Part. 188 Sub. 5 Fg. 227 Part. 188 Sub. 6	
Superficie (m²)	178,60	
Valore unitario (€/m²)	974,24	
Valore di mercato (€)	174.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare, sito in Via Bologna, 363 - Periferica - FERRARA (FE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FERRARA Comune Catastale di FERRARA

Catasto Fabbricati

Fg. 227 Part. 188 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 8 vani, Rendita 991,60 €

Fg. 227 Part. 188 Sub. 6 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 22 m², Rendita 117,03 €

Fg. 227 Part. 36 Categoria: F 1 -Area urbana

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 02/04/2018 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Francesco Pais Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 MANTOVA - MN Tel. 0376263305 Cel. 3336587845 Nato il 28/10/1979 a MANTOVA
Collaboratore del valutatore	Geom. Sandra Bravi Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 MANTOVA - MN
Proprietario	Stefania Rossi Via Bologna - 44124 FERRARA - FE Nato il 11/01/1967 a FERRARA CF: RSSSFN67A11D548P
Proprietario	Mario Rossi Via Bologna, 5 - 44124 FERRARA - FE Tel. 0325896544 Cel. 3658741236 Nato il 09/04/1963 a FERRARA CF: RSSMRA63D09D548N
Richiedente valutazione	Mario Rossi Via Bologna, 5 - 44124 FERRARA - FE Tel. 0325896544 Cel. 3658741236 Nato il 09/04/1963 a FERRARA CF: RSSMRA63D09D548N

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
02/04/2018	Incarico o mandato Rossi Mario (Richiedente valutazione)
03/04/2018	Esame documentale Bravi Sandra (Collaboratore del valutatore)
09/01/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili Bravi Sandra (Collaboratore del valutatore)
10/04/2018	Sopralluogo al bene immobile Pais Francesco (Valutatore)
17/04/2018	Consegna finale Pais Francesco (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.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Mantova, data rapporto martedì 17/04/2018

Pagina 4 di 30

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

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

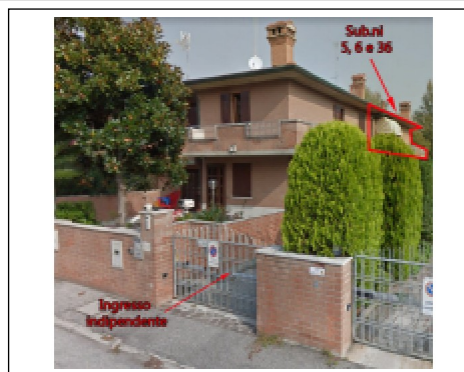
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

Denominazione

Data inserimento	29/03/2018	Data ultima modifica	18/04/2018
Codice	Subject 0001234-5		
Classificazione	Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	178,60 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



Ubicazione

Via Bologna, 363 -
Periferica 44124 FERRARA - (FE)
Zona OMI: D11/Periferica/PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	T			Interno	

Descrizione principale

Trattasi di porzione di quadrifamiliare, della consistenza catastale di 8 vani, disposta su due livelli fuori terra e garage al piano interrato, in buono stato di manutenzione.

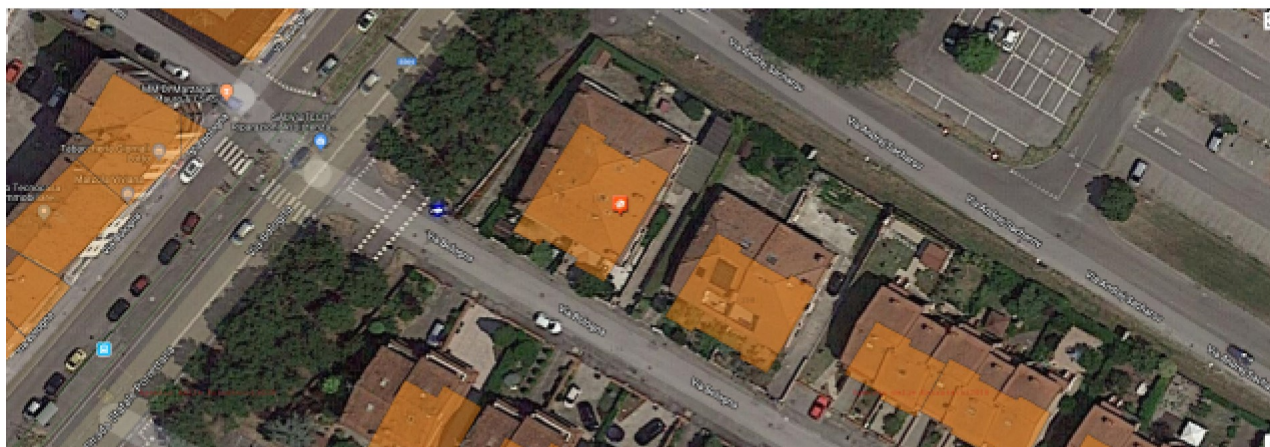
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	Provincia	FE
Comune	FERRARA		
Zona	Periferica		
Indirizzo	Via Bologna		
Civico	363	Cap	44124
Latitudine	44° 48' 58,3042"	Longitudine	11° 36' 4,1146"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con (Fg. 227 Part. 189 Sub.3) salvo se altri;
- est con (Fg. 227 Part. 193 Sub.4) salvo se altri;
- sud con (Fg.224 Part. 195 Sub.6) salvo se altri;
- ovest con (Fg.226 Part. 195 Sub.5) salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su 2 lati ad altro edificio con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Bologna al civico n° 363.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- 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;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti 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 principale	S1	141,63	1,00	141,63
Superficie balconi	SUB	20,81	0,30	6,24
Superficie garage autorimessa	SUG	23,84	0,50	11,92
Superficie esterna esclusiva	Se	188,05	0,10	18,81
Totale Superficie (m²)		374,33		178,60
Totale Volume Commerciale (m³)				426,27

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Sup. Garage	23,84	SUG	0,50	11,92	2,40	28,61
Totale per piano	23,84			11,92		28,61

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
	48,94	S1	1,00	48,94	2,70	132,14
	188,05	Se	0,10	18,81	-	-
Totale per piano	236,99			67,75		132,14

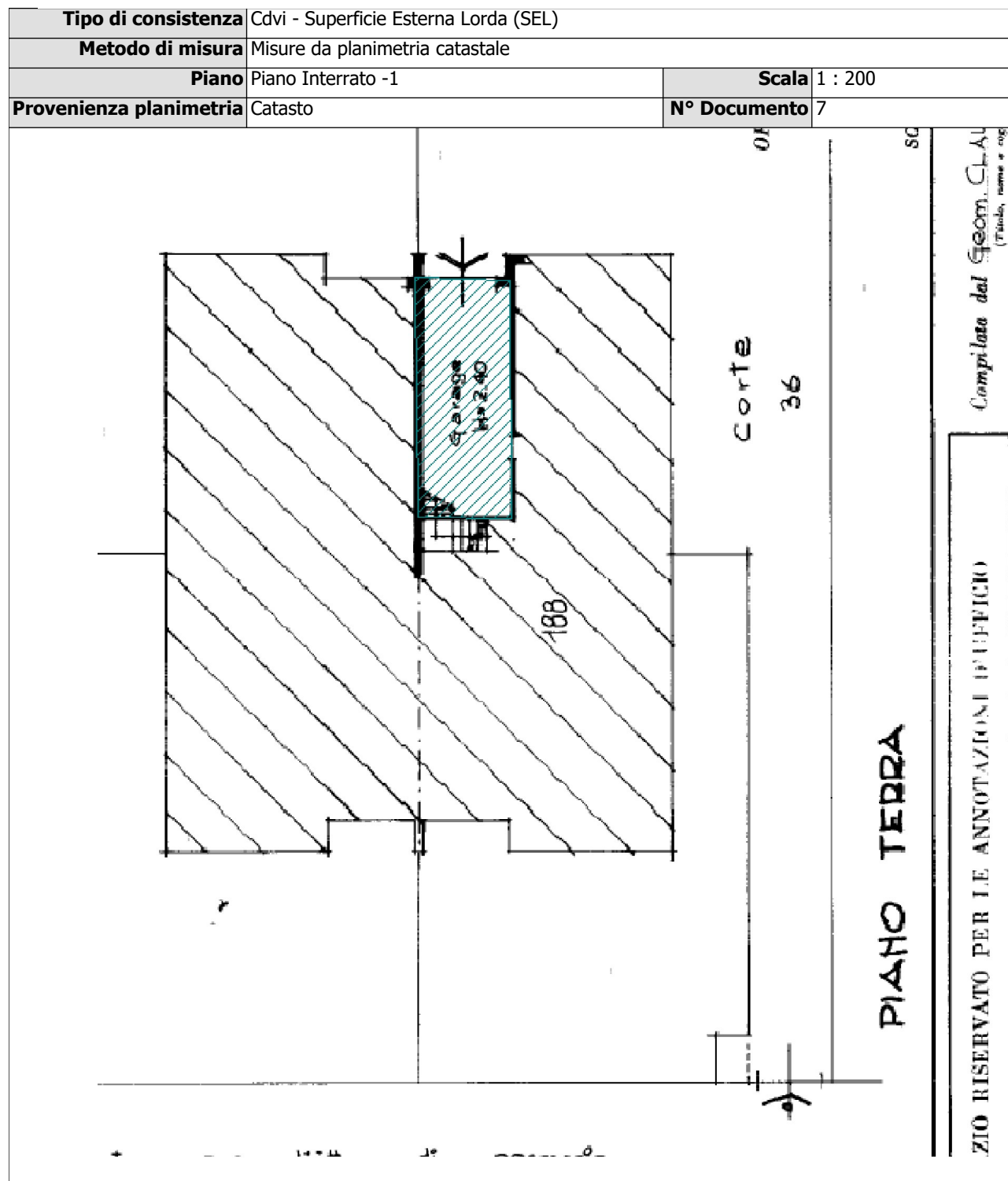
■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Sup. Principale	73,03	S1	1,00	73,03	3,03	221,28
Sup. Balconi	3,53	SUB	0,30	1,06	-	-
Sup. Balconi ad angolo	17,28	SUB	0,30	5,18	-	-
Totale per piano	93,84			79,27		221,28

■ Consistenza per il Piano Sotto Tetto

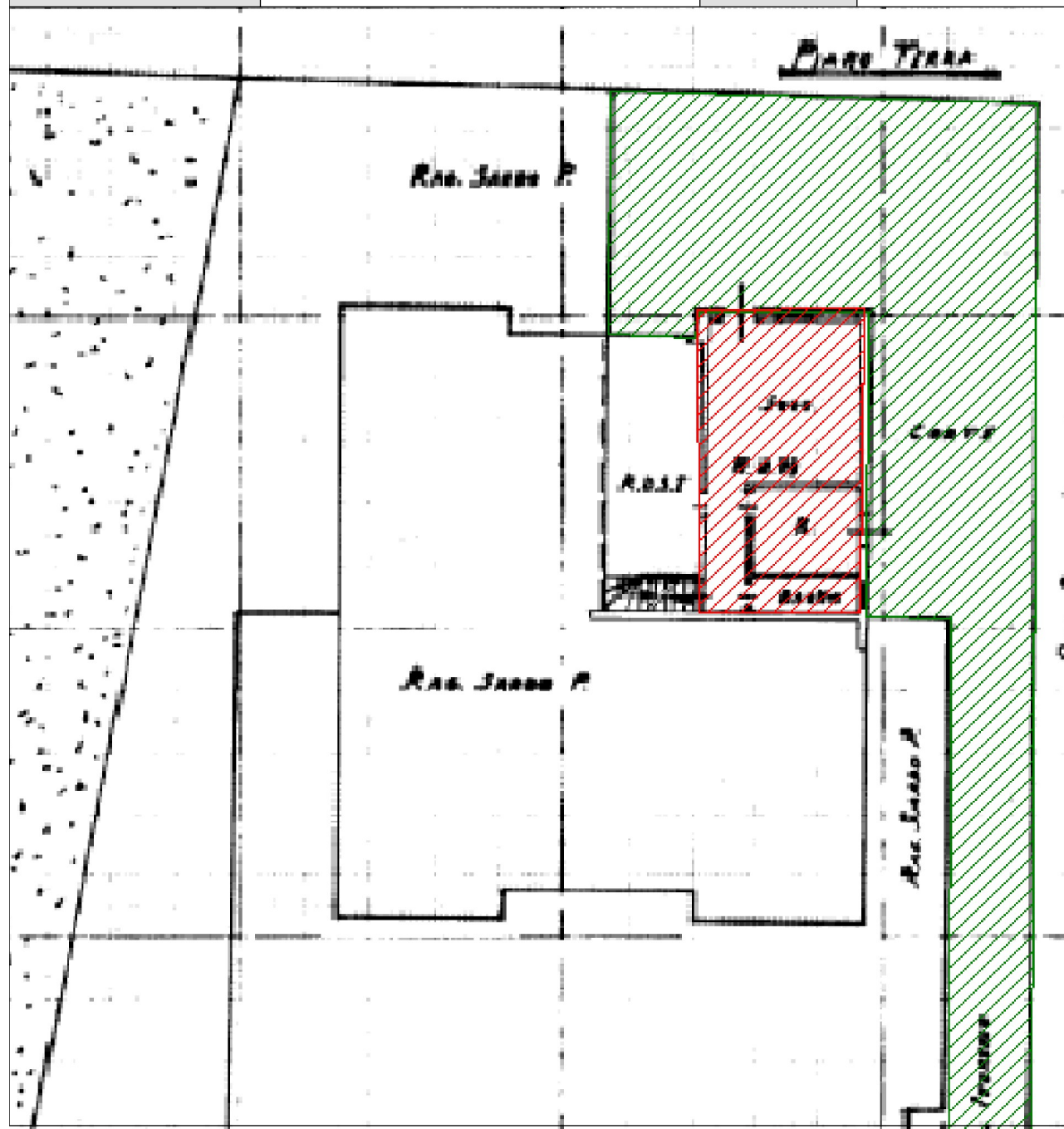
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
	19,66	S1	1,00	19,66	2,25	44,24
Totale per piano	19,66			19,66		44,24

■ Planimetria
Subject 0001234-5-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, 363
FERRARA-FE



■ Planimetria
Subject 0001234-5-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, 363
FERRARA-FE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	10

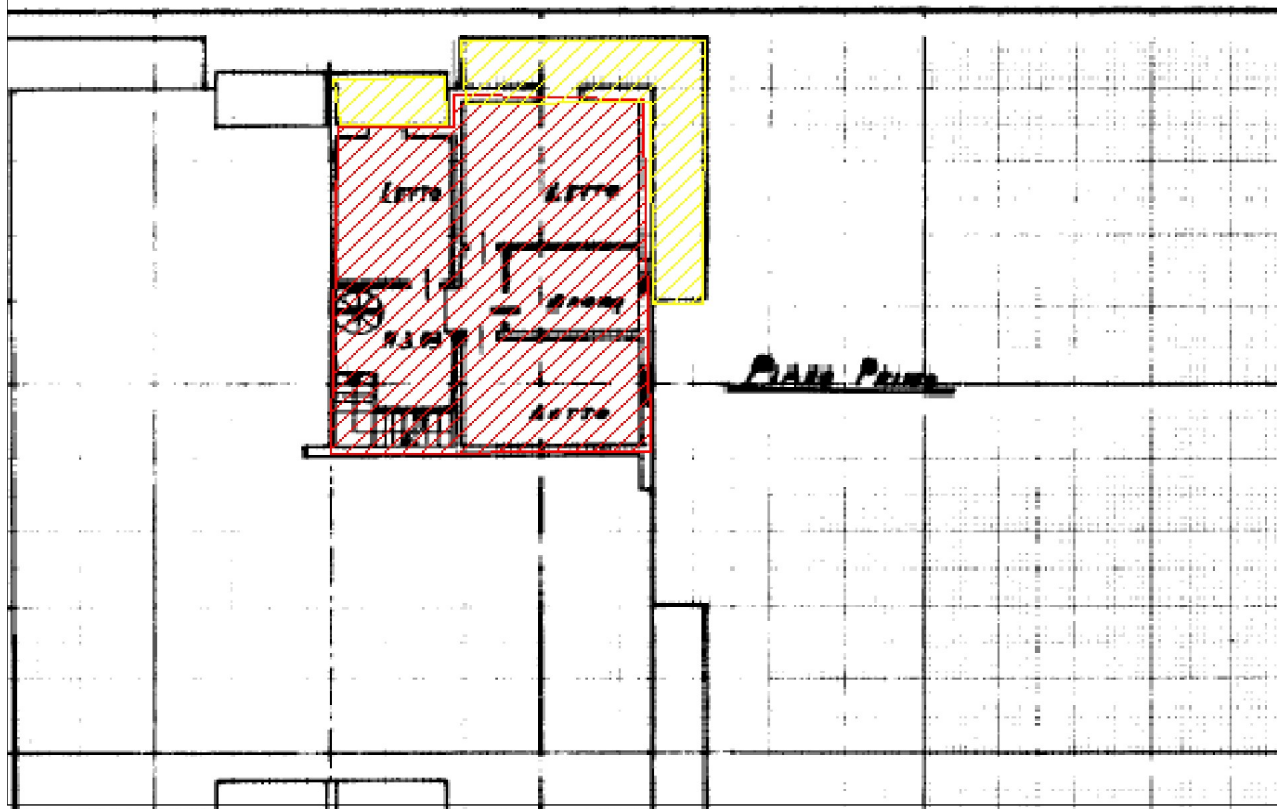


Planimetria
Subject 0001234-5-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, 363
FERRARA-FE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	8

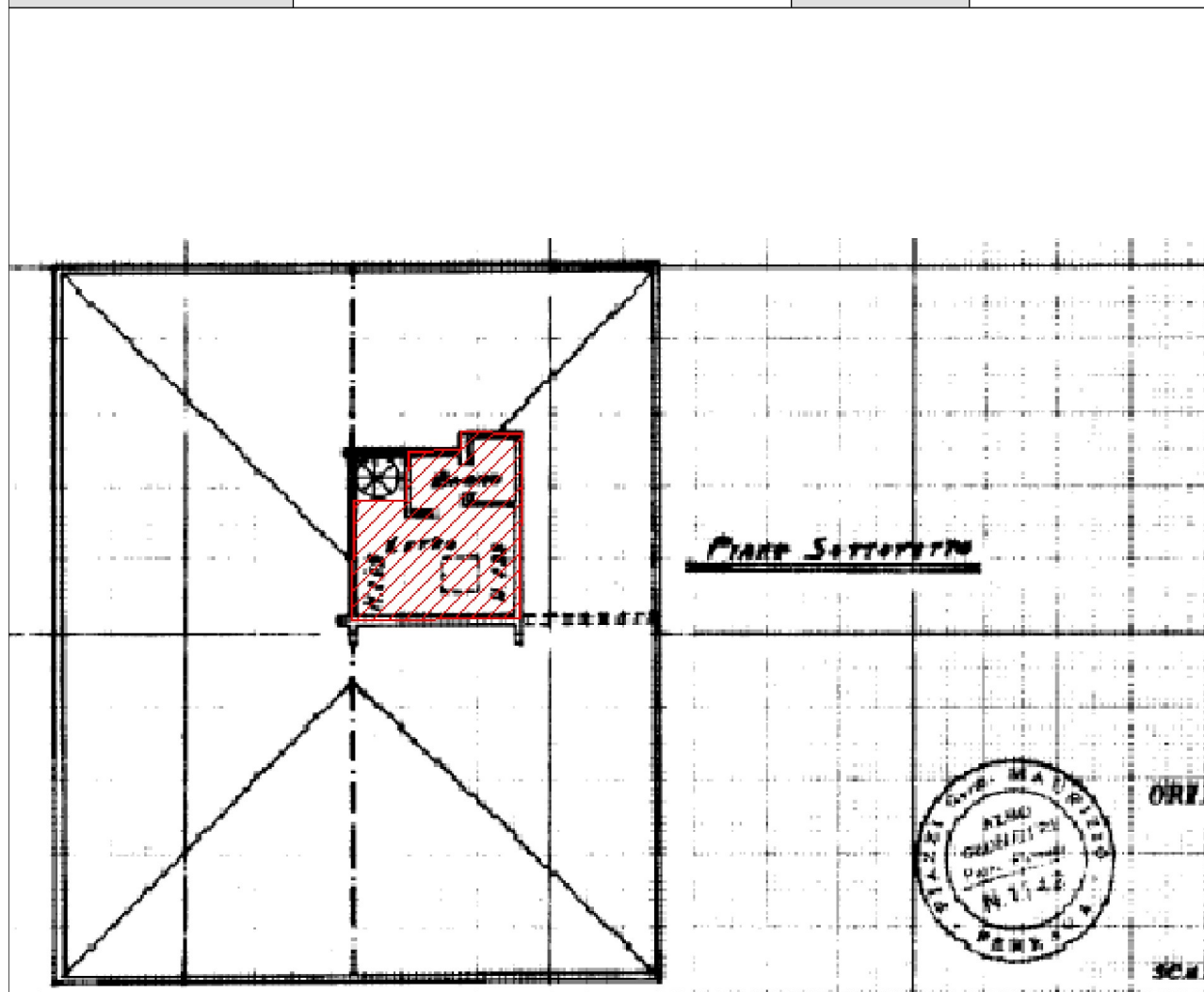
 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
OGGETTO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1998, N. 112)

Immobile situato nel Comune di FERRARA Via BOLOGNA n. 363
Catasto n. BOLOGNA - 25-5-40 - VASSALLI PARABOLLO n. 17, il 19-8-1963 - VASSALLI MAMMO n. 17, 10-
denominazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA FERRARA



■ **Planimetria**
Subject 0001234-5-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, 363
FERRARA-FE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Sotto Tetto	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	9



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	2008	anno/i	-
Numero di bagni	NBG	3	n.	9.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	141,6	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	20,8	m²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	23,8	m²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	188,1	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	178,6	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/03/2018	giorno/mese/anno	-0,020

DOCUMENTI
LOTTO 01-Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 1 Estratto di mappa - Comune di Ferrara Fg.227 Part.188;36 del 18/04/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 Vista Aerea del 11/04/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Ubicazione**

N. 3 Inquadramento a livello provinciale e comunale del 17/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Ubicazione.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 4 Visura FERRARA Fg.227 Par.188 Sub.5 del 03/04/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio 227 Particella 36 Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di FERRARA Comune catastale di FERRARA

Catasto Fabbricati

Fg. 227 Part. 188 Sub. 5 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 8 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Visura FERRARA Fg.227 Par.188 Sub.6 del 03/04/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio 227 Particella 188 Sub 5

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di FERRARA Comune catastale di FERRARA

Catasto Fabbricati

Fg. 227 Part. 188 Sub. 6 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 22 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 Visura FERRARA Fg.227 Par.36 del 03/04/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di FERRARA Comune catastale di FERRARA

Catasto Fabbricati

Fg. 227 Part. 36 Categoria F 1 -Area urbana

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 7 Piano Interrato -1 del 29/03/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 8 Piano Primo del 29/03/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 9 Piano Sotto Tetto del 29/03/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Sotto Tetto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 10 Piano Terra del 29/03/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 11 Esterno 1 del 09/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Esterno 2 del 04/09/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 13 Foto Interni del 19/07/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Foto Interni Bagno del 19/07/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Foto Interni Cucina del 19/07/2017

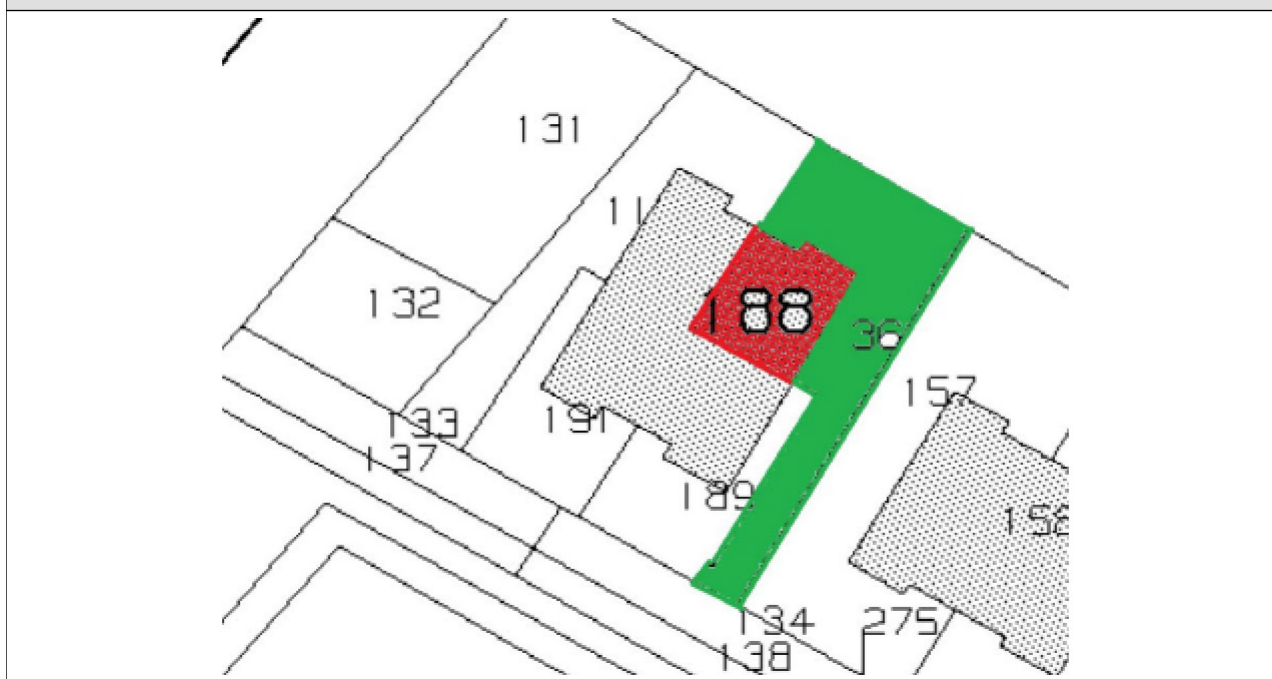
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Foto Interni Letto del 19/07/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

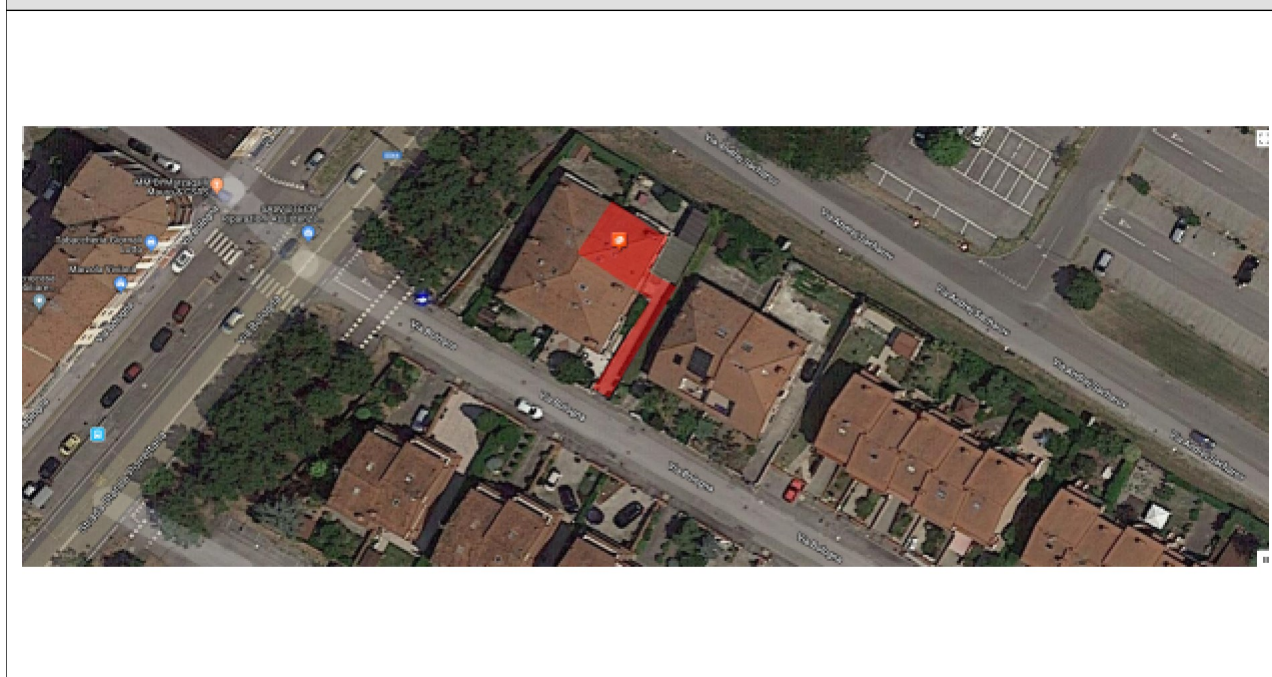
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 - Estratto di mappa - Comune di Ferrara Fg.227 Part.188;36



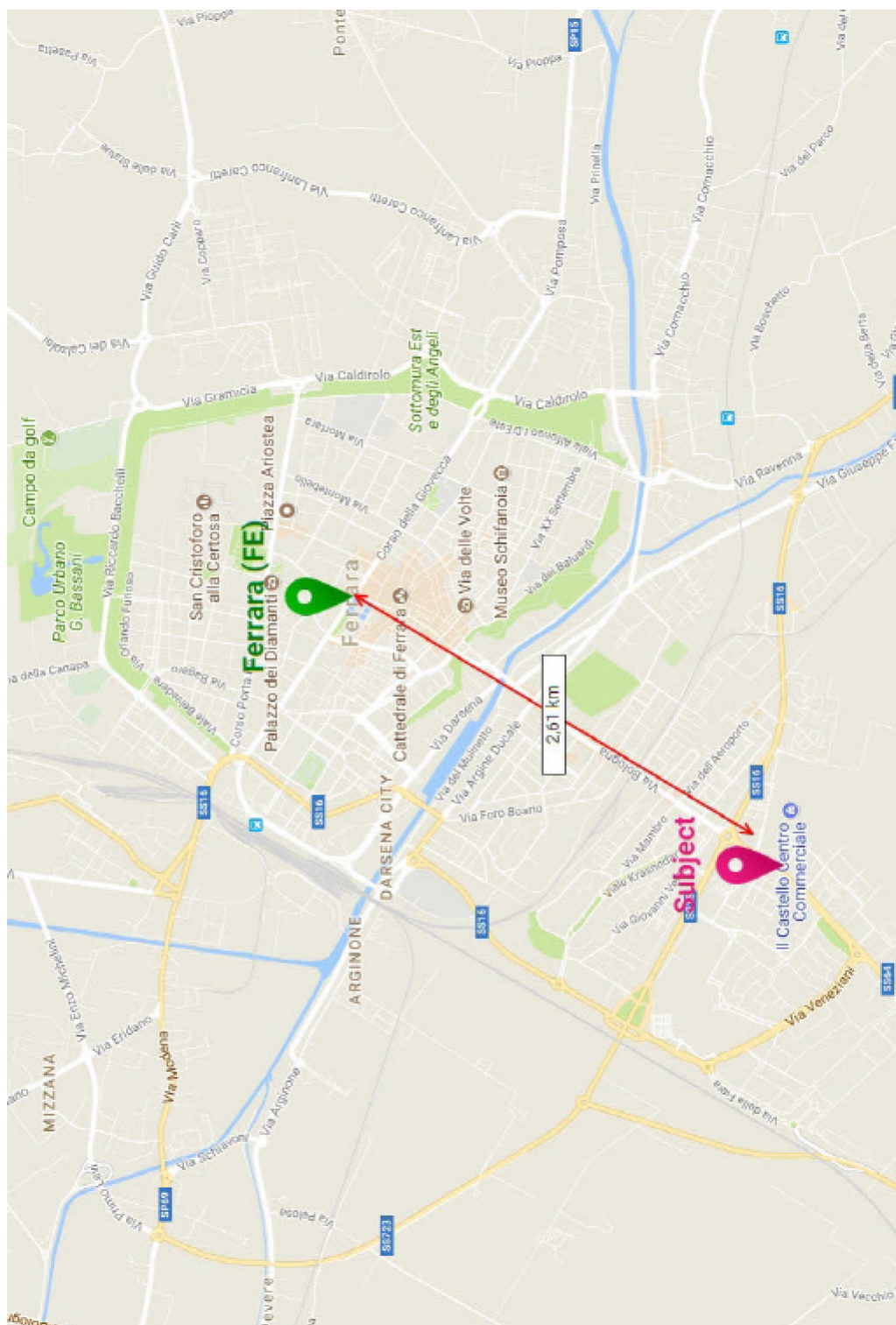
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - Vista Aerea



Ubicazione

N. 3 - Inquadramento a livello provinciale e comunale



Fotografie esterni

N. 11 Esterno 1



Fotografie esterni

N. 12 Esterno 2



Fotografie locali interni

N. 13 Foto Interni



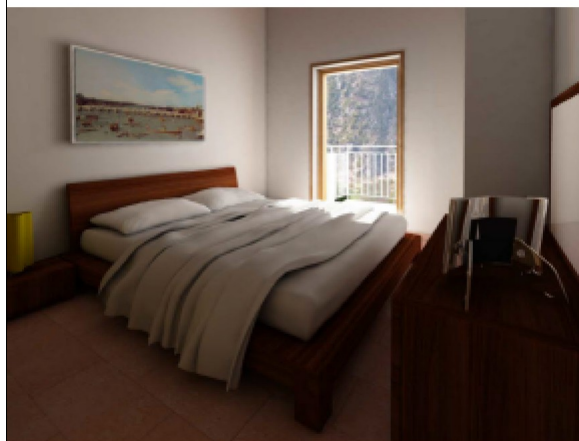
N. 14 Foto Interni Bagno



N. 15 Foto Interni Cucina



N. 16 Foto Interni Letto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	FERRARA	Provincia di	FE
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di FERRARA (D548)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		227	188	5	A 3 -Abitazione economica	3	8 vani	991,60	183,00
2		227	188	6	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	22 m²	117,03	24,00
3		227	36		F 1 -Area urbana	-	-	-	-
Totali								1.108,63	207,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 227 Part. 188 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2018

Piano di accesso: T-1-2

Superficie catastale: 183,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 162 m²

Documenti di riferimento

N.4 - Visura FERRARA Fg.227 Par.188 Sub.5 del 03/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Rossi Mario nato a FERRARA il 09/04/1963 CF. RSSMRA63D09D548N in proprietà al 18/04/2018 per 3/10

Rossi Stefania nato a FERRARA il 11/01/1967 CF. RSSSFN67A11D548P in proprietà al 18/04/2018 per 7/10

(2) - Dettagli Particella Fg. 227 Part. 188 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2018

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 24,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - Visura FERRARA Fg.227 Par.188 Sub.6 del 03/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Rossi Mario nato a FERRARA il 09/04/1963 CF. RSSMRA63D09D548N in proprietà al 18/04/2018 per 3/10

Rossi Stefania nato a FERRARA il 11/01/1967 CF. RSSSFN67A11D548P in proprietà al 18/04/2018 per 7/10

(3) - Dettagli Particella Fg. 227 Part. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2018

Piano di accesso: T

Documenti di riferimento

N.6 - Visura FERRARA Fg.227 Par.36 del 03/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare sito in FERRARA (FE) - Periferica, Via Bologna, 363, 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 giovedì 29/03/2018.

COMPARABILI

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

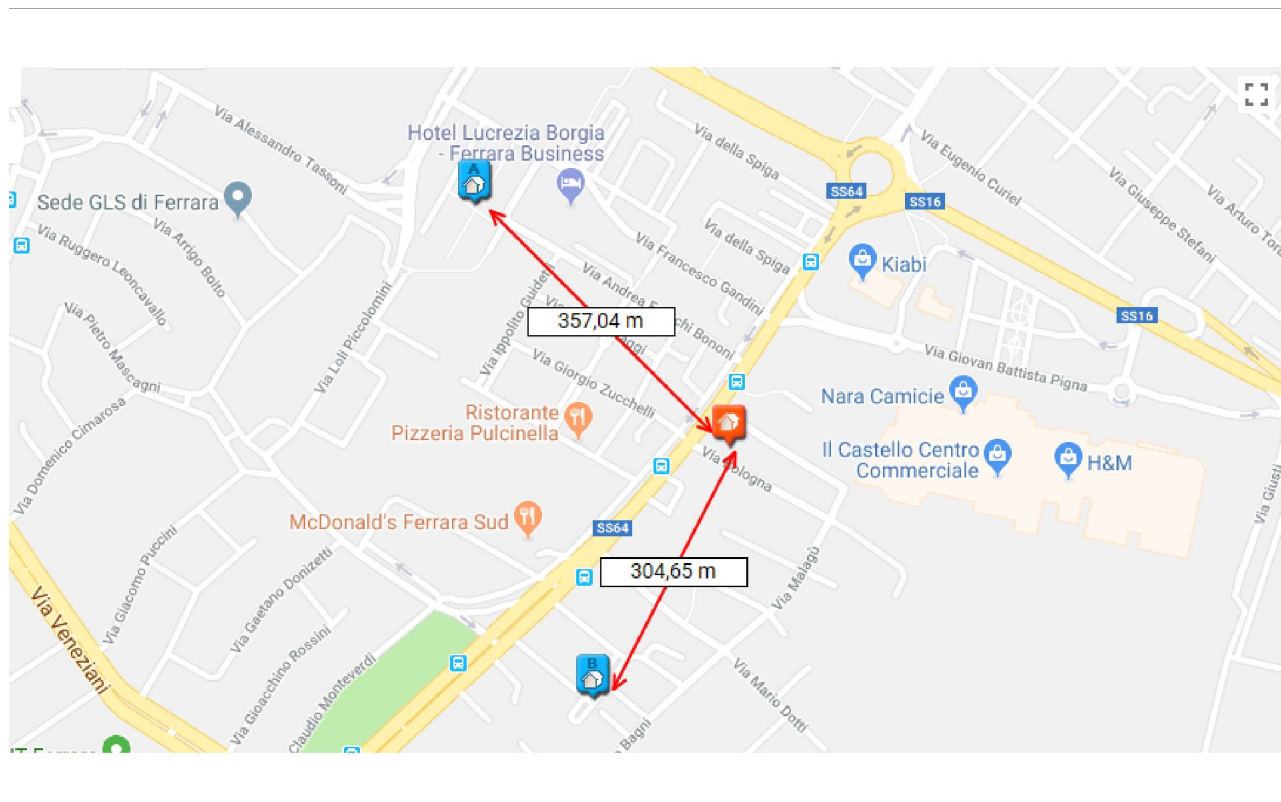
■ Casa a schiera - Via salvatore quasimodo, 22 - FERRARA (FE) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Abitazione di tipo a schiera, disposta sui piani terreno, primo e sotto tetto, comunicanti mediante scala interna; Annesso garage al piano terra e due piccole corti scoperte esclusive.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	195,90 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	65,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	20/07/2017	
Prezzo	178.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 20/07/2017 Riccioni Alessandro di Ferrara Repertorio n. 17425 Fascicolo n. 22614 Importo 178.000 €	

■ Casa a schiera - Via Ghiron Francesco, 7 - FERRARA (FE) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Abitazione a schiera disposta su tre livelli (piano terra, primo e secondo) tra loro collegati da scala interna, con annesse due corti esclusive ed autorimessa pertinenziale posta al piano terra.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	196,50 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	200,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	15/10/2015	
Prezzo	203.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 15/10/2015 Paolo Tavalazzi di Ferrara Repertorio n. 10505 Fascicolo n. 4644 Importo 203.000 €	

■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone 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 esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	178.000,00	203.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	20/07/2017	15/10/2015		29/03/2018
Superficie principale (S1) m ²	180,0	164,0		141,6
Superficie balconi (SUB) m ²	8,0	18,0		20,8
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	14,0	25,0		23,8
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	65,0	200,0		188,1
Numero di bagni (NBG) n.	1	2		3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna esclusiva	0,100

Numero di bagni

9.000,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (-[i(\text{DAT})]) / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 178.000,00 * (-0,02) / 12 = 296,67 \text{ €/mese}$

$p_B(\text{DAT}) = 203.000,00 * (-0,02) / 12 = 338,33 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{S1}) = 908,63 * 1,00 = 908,63 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{S1}) = 908,63 * 1,00 = 908,63 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUB}) = 908,63 * 0,30 = 272,59 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{SUB}) = 908,63 * 0,30 = 272,59 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUG}) = 908,63 * 0,50 = 454,32 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{SUG}) = 908,63 * 0,50 = 454,32 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(\text{Se})] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{Se}) = 908,63 * 0,10 = 90,86 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{Se}) = 908,63 * 0,10 = 90,86 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale del numero di bagni $p(\text{NBG})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{NBG})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{NBG}) = [i(\text{NBG})] * (1 - [\text{Vet}] / [\text{Vit}])$

La modalità di stima di $[i(\text{NBG})]$ è a preventivo di costi.

$[i(\text{NBG})] = 9.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 10$ anni

Vita media utile $[\text{Vit}] = 30$ anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{NBG}) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizio}$

$p_B(\text{NBG}) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizio}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	296,67	338,33	
Superficie principale (S1) €/m²	908,63	908,63	
Superficie balconi (SUB) €/m²	272,59	272,59	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	454,32	454,32	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	90,86	90,86	
Numero di bagni (NBG) €/servizio	6.000,00	6.000,00	

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)		178.000,00		203.000,00	
Data (DAT)	(0-8)	-2.373,33	(0-29)	-9.811,67	
Superficie principale (S1)	(141,6-180,0)	-34.864,13	(141,6-164,0)	-20.326,05	
Superficie balconi (SUB)	(20,8-8,0)	3.491,87	(20,8-18,0)	765,98	
Superficie garage autorimessa (SUG)	(23,8-14,0)	4.470,46	(23,8-25,0)	-527,01	
Superficie esterna esclusiva (Se)	(188,1-65,0)	11.180,69	(188,1-200,0)	-1.085,81	
Numero di bagni (NBG)	(3-1)	12.000,00	(3-2)	6.000,00	
Prezzo corretto		171.905,55		178.015,44	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(178.015,44 - 171.905,55) * 100] / 171.905,55 = 3,55\% < 5\%$.

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 $(171.905,55 + 178.015,44) / 2 = 174.960,49$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	174.960,49

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

174.000,00 €

Diconsi Euro centosettantaquattromila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE) il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2018 è pari a 174.000,00 € per 178,6 m ² pari a 974,24 €/m ²	 174.000,00
Totale		174.000,00
Totale Lotti		174.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare sito in Via Bologna, 363 FERRARA (FE) Valore di mercato (29/03/2018)	
Fg. 227 Part. 188 Sub. 5 A 3 -Abitazione economica Rendita 991,60 € Superficie di 183,00 m ² per 850,45 €/m ² pari a	155.632,09
Fg. 227 Part. 188 Sub. 6 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 117,03 € Superficie di 24,00 m ² per 765,33 €/m ² pari a	18.367,91
Totale	174.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare sito in Via Bologna, 363 FERRARA (FE)	
il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2018	
Proprietario	
1 Rossi Stefania	
Comune di FERRARA Fg. 227 Part. 188 Sub. 5	
A 3 -Abitazione economica Rendita 991,60 € Quota 7/10 di 155.632,09	108.942,46
Comune di FERRARA Fg. 227 Part. 188 Sub. 6	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 117,03 € Quota 7/10 di 18.367,91	12.857,54
Totale in proprietà Rossi Stefania	121.800,00
2 Rossi Mario	
Comune di FERRARA Fg. 227 Part. 188 Sub. 5	
A 3 -Abitazione economica Rendita 991,60 € Quota 3/10 di 155.632,09	46.689,63
Comune di FERRARA Fg. 227 Part. 188 Sub. 6	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 117,03 € Quota 3/10 di 18.367,91	5.510,37
Totale in proprietà Rossi Mario	52.200,00
Totale in proprietà	174.000,00

Totale 01 - Lotto 1 174.000,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	Rossi Stefania	121.800,00
2	Rossi Mario	52.200,00
Totale		174.000,00

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
 - il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
 - il valutatore ha ispezionato la proprietà;
 - La committenza è consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni svolte in modalità FULL
- Nella redazione del presente documento ha collaborato per l'audit documentale e la ricerca dei dati di mercato la diplomata geometra Sandra Bravi;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Francesco Pais

S	T	I
M	A	T
R	I	X

Francesco Pais
Valutatore Immobiliare
www.stimatrix.it - francesco.pais@i-sti.net

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Villetta sita in Ferrara Via Bologna, 363

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5

Lotto 1

Villa - (per 4 famiglie) - 1/4 di Quadrifamiliare Via Bologna, - 44124 - FERRARA (FE)

Scheda immobile	6
Geografia	7
Consistenze superficiali	8
Caratteristiche	14
Documenti	15
Consistenza catastale	21
Valutazione	21
Comparabili	22
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	27
Quadro riassuntivo	27
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	29
Firme	29