

PERIZIA ESTIMATIVA

<p>Proprietà</p>	<p>“REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale” Milano, Largo Richini, 2/A</p>
<p>Oggetto della perizia</p>	<p>Immobile a destinazione residenziale sito nel Comune di Solarolo (RA), Via Canalvecchio, 2</p>



INDICE**PREMESSA****TERMINI DELL'INCARICO****RIFERIMENTI NORMATIVI - Linee Guida ABI 2015/ EVS 2012**

-
1. Localizzazione dell'immobile
 2. Descrizione dell'immobile
 3. Consistenza dell'immobile
 4. Accesso all'immobile
 5. Fungibilità
 6. Zona – Descrizione
 7. Collegamento
 8. Caratteristiche costruttive e impiantistiche
 9. Caratteristiche specifiche
 10. Stato di conservazione dell'immobile
 11. Stato locativo occupazionale
 12. Elementi che potrebbero limitare la commerciabilità
 13. Mercato immobiliare locale
 14. Comparabili
 15. Valutazione del bene
 16. Riepilogo perizia

PREMESSA

La presente perizia di stima è eseguita per ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale", sita nel Comune di Solarolo (RA).

Nello specifico trattasi di un fabbricato residenziale articolato su due livelli (piano terra e piano primo) con annessi locali accessori, ubicato nel Comune di Solarolo (RA) e precisamente in Via Canalvecchio, civico 2.

L'incarico di peritare il bene è stato conferito dalla Dott.ssa Claudia Oddi in qualità di liquidatore del Fondo Immobiliare "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale".

La perizia è eseguita sulla base:

- della documentazione reperita negli archivi del Fondo Immobiliare "Real Blu Fund", proprietario dei beni;
- dei documenti reperiti negli archivi del Comune di Solarolo a seguito di accesso agli atti;
- di rilievi eseguiti durante il sopralluogo a cura dell'Arch. Massimo Pari, tecnico accreditato Praxi, in data 7/12/2020.

La valutazione è eseguita ricercando il "Valore di mercato" che l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards definiscono come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni".

Il presente documento, strettamente riservato e non riproducibile, è soggetto ad utilizzo limitato da parte di "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" con riferimento alle finalità esposte in premessa; pertanto il presente documento non può essere riprodotto, anche parzialmente, o comunque messo a disposizione a soggetti terzi non coinvolti nel processo.

Gli allegati costituiscono parte integrante del documento.

TERMINI DELL'INCARICO

DATA INCARICO 12/06/2020	DATA SOPRALLUOGO 7/12/2020	DATA PERIZIA 8/04/2021
--	--	--------------------------------------

Proprietà	REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale
Scopo incarico	VENDITA
Tipologia PERIZIA	FULL
Soggetti presenti al sopralluogo	Arch. Massimo Pari (tecnico accreditato PRAXI S.p.A.)

RIFERIMENTI NORMATIVI - LINEE GUIDA ABI 2015/ EVS 2012

Il presente rapporto di perizia è stato redatto secondo le indicazioni e contenuti delle "Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 14 dicembre 2015 e degli standard europei per le valutazioni - EVS 2012.

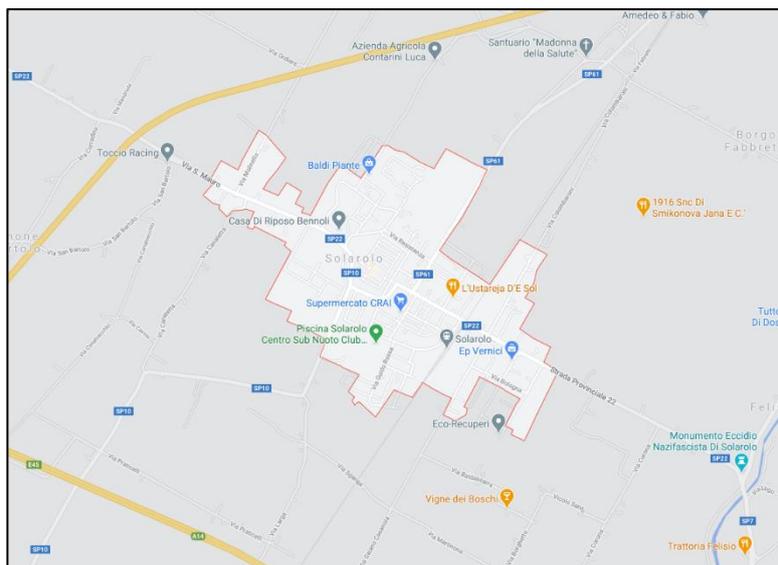
1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Provincia: Ravenna (RA)

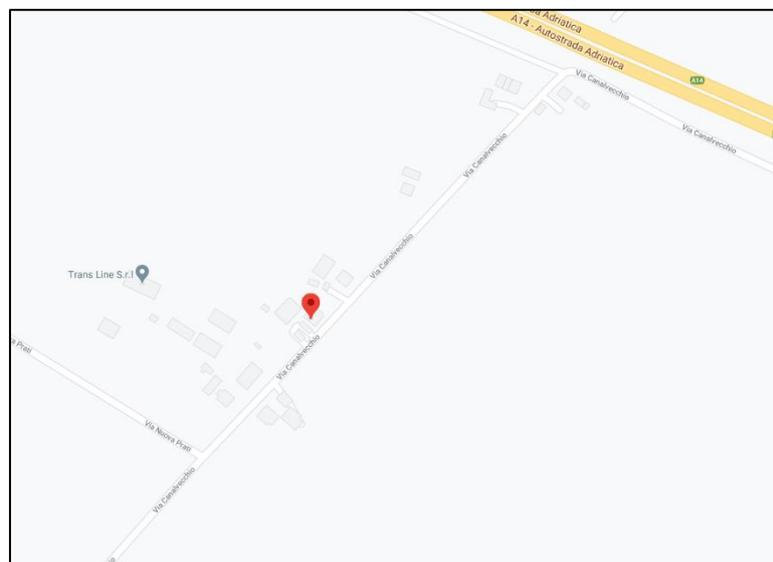
Comune: Solarolo

Indirizzo: Via Canalvecchio, 2

Solarolo è un comune italiano di 4.480 abitanti della provincia di Ravenna in Emilia-Romagna. Centro di pianura, di antiche origini, con un'economia prevalentemente agricola anche se non manca un modesto sviluppo industriale. Il territorio, ricco di corsi d'acqua e canali che, irrigando abbondantemente il terreno ne accrescono la produttività.



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di un compendio ubicato nel Comune di Solarolo (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 86), che si sviluppa su due livelli fuori terra. Presenta struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e serramenti esterni in legno e vetro con battenti in legno.

Nello specifico, trattasi di un appartamento (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 86, Sub. 4) articolato su due livelli fuori terra per una di superficie complessiva pari a 145 mq. Il piano terra è composto da: ingresso, disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, bagno, sala pranzo e cucina; il piano primo è costituito da n. 3 camere da letto e n. 1 bagno. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono interamente piastrellate, pavimenti in ceramica, infissi in legno. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; acqua sanitaria con boiler elettrico.

Completano le consistenze n. 4 vani accessori ad uso cantina di 15 mq, legnaia di 15 mq, pollaio di 5 mq e porcile di 6 mq, tutti accessibili direttamente dalla corte esclusiva al piano terra.

L'altra u.i. è un locale adibito a garage (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 86, Sub. 5), posto al piano terra di superficie pari a 20 mq in adiacenza al vano cucina del corpo di fabbricato sopra riportato. Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimenti in cemento ed infissi in legno e vetro.

L'accesso ai beni è consentito direttamente dalla Via Canalvecchio, mediante l'area pertinenziale.

Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da uno scarso stato conservativo, in ragione dello stato di abbandono in cui versano.

3. CONSISTENZA IMMOBILE

Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)	Altezza (m)
Fg. 21 P.IIa 86 Sub. 4	Appartamento	PT	67	100%	67	2,50
		P1°	87	100%	87	2,67
	Cantina	PT	15	30%	4,50	-
	Legnaia	PT	15	30%	4,50	-
	Pollaio	PT	5	30%	1,50	-
	Porcile	PT	6	30%	1,80	-
Fg. 21 P.IIa 86 Sub. 5	Garage	PT	20	50%	10	2,50
-	Area scoperta pertinenziale	PT	132	0%	0	-
TOTALE			347		176	-

Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla proprietà e dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ad esito di una verifica dimensionale effettuata in fase di sopralluogo.

4. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Diretto	Comune	Servitù	Altro
---------	--------	---------	-------

Alle unità immobiliari si accede direttamente da Via Canalvecchio, mediante l'area scoperta pertinenziale in comune con il fabbricato censito con la P.IIa 59.

5. FUNGIBILITA'

Considerate le dimensioni e la forma del fabbricato, ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire l'eventuale frazionamento né il cambio di destinazione d'uso.

6. ZONA - DESCRIZIONE

Centrale	Semicentrale	Periferica	Isolata
----------	--------------	------------	----------------

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nella località Casetti del Comune di Solarolo (RA) e precisamente in Via Canalvecchio, civico 2.

Trattasi di zona extraurbana, distante circa 3 Km dal centro cittadino, a prevalente destinazione agricola e caratterizzata dalla presenza di appezzamenti di terreni agricoli destinati a seminativo e da sporadici fabbricati a destinazione residenziale posti lungo le arterie stradali.

Scarsa la presenza di attività commerciali e servizi, sia pubblici, sia privati, ubicati tutti all'interno del centro cittadino.

7. COLLEGAMENTO

Scarso	Discreto	Buono	Ottimo
--------	-----------------	-------	--------

Discreta la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: le unità immobiliari sono poste a circa 15 Km dallo svincolo di "Imola" dell'Autostrada A14 e a circa 1,8 Km dalla S.P. 47 che a sua volta si collega con la S.S. 9 "Via Emilia" che collega Rimini a San Giuliano Milanese. Lo scalo ferroviario della stazione di "Solarolo", è posta a circa 3,5 Km.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione		Ante 1967
Anno di ristrutturazione		-
Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
struttura portante	muratura portante	Scarso
solai	laterocemento	Scarso
copertura	a falde con manto in coppi	Scarso
tamponamenti esterni	muratura ordinaria	Scarso
serramenti	legno	Scarso
parete interne	in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite da piastrelle in ceramica (bagni)	Scarso
infissi interni	legno	Scarso
pavimenti	in parte in ceramica ed in parte in cemento (garage)	Scarso

Impianto	Presenza impianto		Dichiarazione di conformità		Tipologia	Stato manutentivo
	SI	NO	SI	NO		
elettrico	SI	NO	SI	NO		Scarso
idrico	SI	NO	SI	NO		Scarso
termico	SI	NO	SI	NO		Scarso
condizionamento	SI	NO	SI	NO		Scarso
antincendio	SI	NO	SI	NO		Scarso

9. CARATTERISTICHE SPECIFICHE

presenza amianto	SI	NO
presenza materiali tossici o nocivi	SI	NO
danni ambientali	SI	NO
altro	SI	NO

Nota: Si segnala che la copertura dei locali adibiti a cantina, legnaia, pollaio e porcile risulta in lastre di amianto.

10. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla luce degli accertamenti effettuati	L'immobile necessita di interventi	L'immobile NON necessita di interventi
---	---	--

Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da uno scarso stato conservativo, in ragione dello stato di abbandono in cui versano. Necessita, quindi, di interventi di ammodernamento per rivalutarsi sul mercato immobiliare.

11. ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALIZZAZIONE

Edilizi – Urbanistici - Ambientali	-
Convenzioni urbanistiche	-
Regolamenti consortili	-

12. STATO LOCATIVO OCCUPAZIONALE

Immobile occupato	
Immobile libero	
Immobile occupato dalla società	
Canone di locazione	

13. MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

OFFERTA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
DOMANDA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' BENE	scarso	medio	buono
PREVISIONE ASSORBIMENTO MERCATO	12 mesi	24 mesi	36 mesi
MOTIVAZIONI: l'area si caratterizza per la presenza di una buona offerta e una buona domanda commerciale di beni simili.			

14. VALUTAZIONE DEL BENE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

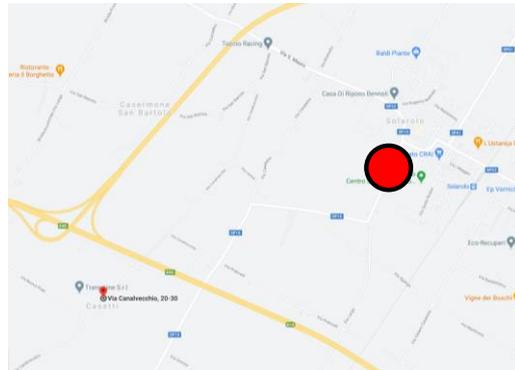
INDAGINE DI MERCATO – SEGMENTO RESIDENZIALE

N.	Richiesta (euro)	Mq	Parametro (€/mq.)	Indirizzo o Zona	Stato	Piano
1	118.000	196	602	Via Fioroni 31 - Solarolo (RA)	Sufficiente	PT-P1°-P2°
2	95.000	147	646	Via Po 5 - Solarolo	Sufficiente	PT-P1°
3	70.000	110	636	Via Sangiorgi 8 - Solarolo (RA)	Sufficiente	PT-P1°-P2°

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

Comp. 1

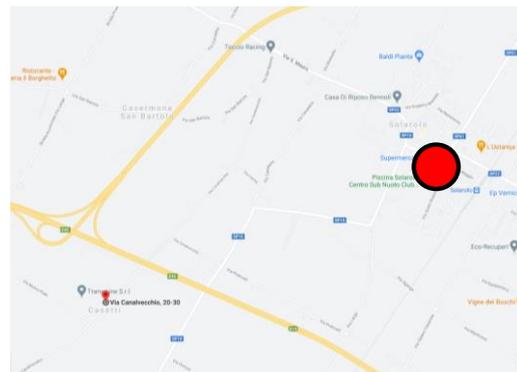
<https://www.immobiliare.it/annunci/81978940/>



Casa con sviluppo su 3 livelli con corte di proprietà sul retro; al piano terra locale adibito a negozio / cantina ciclabile, ingresso, sala, cucina abitabile, bagno esterno e basso comodi ad uso ripostiglio / cantina; 2 ampie camere matrimoniali e bagno finestrato; al piano mansardato, tutto con altezze vivibili oltre i 2.70mt, altra camera matrimoniale e locale ad uso soffitta trasformabile in altra camera con accesso a bel terrazzo di 14 mq.

Comp. 2

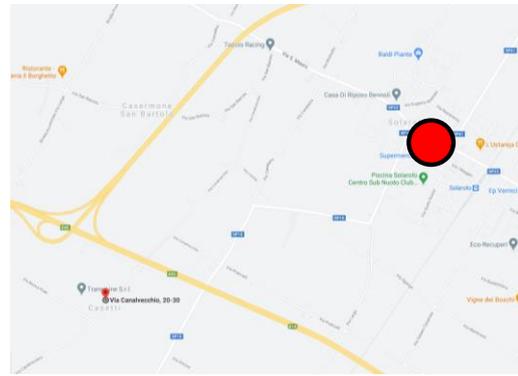
<https://www.immobiliare.it/annunci/79334743/>



Casa abbinata suddivisa in due appartamenti ognuno con il proprio ingresso indipendente. L'appartamento al piano terra dispone di corte privata e si compone di ingresso su zona cottura, soggiorno, camera da letto e bagno finestrato comunicante con la camera da letto. La seconda unità immobiliare ha il proprio ingresso al piano terra dove è presente la cantina e la centrale termica. Salendo una rampa di scale si accede all'abitazione, che si compone di: disimpegno, cucina abitabile, camera matrimoniale, due camere singole e bagno finestrato. Nell'area esterna condominiale sono presenti una cantina ed un garage.

Comp. 3

<https://www.immobiliare.it/annunci/79540155/>



Porzione di appartamento parzialmente ristrutturato su tre livelli, composto da: ingresso, sala, cucina abitabile, 4 camere (3 matrimoniali e 1 singola), 2 bagni e terrazzo.

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Solarolo (RA), il bene ricade nella Microzona classificata *R1-Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI*. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2020 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 740-950 €/mq per le abitazioni di tipo economiche (in un normale stato conservativo).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **RAVENNA**

Comune: **SOLAROLO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

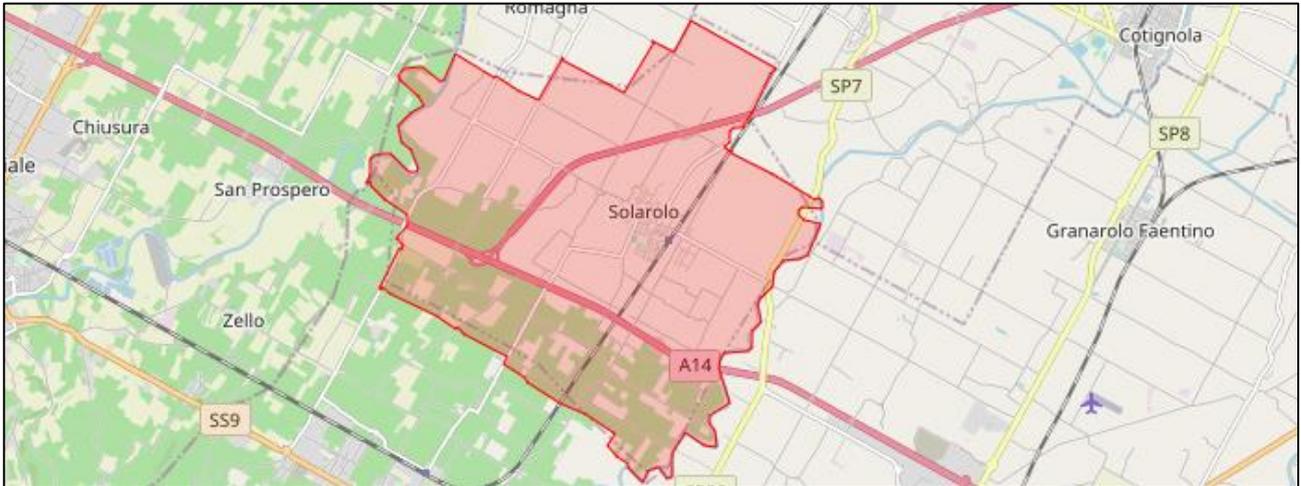
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	950	L	2,8	3,6	L
Box	Normale	400	550	L	1,5	2	L
Posti auto coperti	Normale	320	440	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	Normale	240	330	L	,9	1,2	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	3	4,1	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line.

All'interno dell'area identificata come ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 598,41-840,72 €/mq, per le abitazioni in stabili di 2° fascia.



 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 774,99	Valore medio Euro 951,57	Valore massimo Euro 1.128,15		
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 650,40	Valore medio Euro 800,99	Valore massimo Euro 951,57		
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 598,41	Valore medio Euro 719,56	Valore massimo Euro 840,72		

Il quadro riassuntivo dei parametri di riferimento è il seguente:

Segmento di mercato: RESIDENZIALE			
--	--	--	--

Fonte	Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Via Canalvecchio, 2
-------	-----------------------	------------	---------------------

Vmax	950	Vmin	740
------	-----	------	-----

Fonte	Borsino immobiliare	Ubicazione	Via Canalvecchio, 2
-------	---------------------	------------	---------------------

Vmax	840,72	Vmin	598,41
------	--------	------	--------

Media generale	
Vmax	895
Vmin	669
Vmedio	782

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, cui si riferiscono i comparabili individuati (Comp. 1-2-3);
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta scarso,

si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 420 €/m^2 , ottenuto a partire dalla media di comparabili individuati (Comp. 1-2-3), tenuto conto di ragionevoli margini di trattativa rispetto ai prezzi di vendita e ricalibrato in ragione dell'ubicazione specifica e dello stato conservativo.

Per i locali accessori adibiti a cantina, legnaia, pollaio, porcile e garage, è stato utilizzato lo stesso parametro del residenziale, virtualizzando opportunamente le consistenze con un coefficiente mercantile rispettivamente pari al 30% e 50% (in ragione della tipologia costruttiva e delle finiture interne).

Si evidenzia che la valutazione tiene conto dello stato conservativo scarso in cui versa no le unità immobiliari oggetto di stima, ma non è comprensiva dei costi relativi alla rimozione, sostituzione e bonifica della copertura in amianto che interessa i locali adibiti a cantina, legnaia, pollaio e porcile.

Lo sviluppo della valutazione è riportato nella seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Livello di Piano</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Consistenza commerciale (mq)</i>	<i>Parametro (€/mq)</i>	<i>Valore di Mercato (€)</i>
Appartamento	21	86	4	PT-P1°	154	100%	154	420	64.680
Cantina				PT	15	30%	5		2.100
Legnaia				PT	15	30%	5		2.100
Pollaio				PT	5	30%	2		840
Porcile				PT	6	30%	2		840
Box Auto			5	PT	20	50%	10		4.200
Area scoperta pertinenziale			-	PT	132	0%	0		0
TOTALE					347		178		€ 74.760
<i>TOTALE in C.T.</i>									€ 75.000

15. RIEPILOGO PERIZIA

CAP.	UBICAZIONE CESPITE	SOLAROLO (RA) – VIA CANALVECCHIO, 2		
A	TIPO PERIZIA	FULL	DRIVE BY	ADVANCED
	QUOTA PROPRIETÀ –Fondo Immobiliare REAL BLU FUND	100%		
3	DESTINAZIONE –A/5 – C/6 – FG. 21 P.LLA. 86 SUB. 4-5	RESIDENZIALE		
3	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	178		
20	VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 75.000		

PRAXI S.p.A.

Un procuratore

Dott. Ing. Andrea Guadalupi



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- | | | |
|------------------------------|------|-----------------------------|
| ▪ documentazione fotografica | X si | <input type="checkbox"/> no |
| ▪ estratto di mappa | X si | <input type="checkbox"/> no |
| ▪ planimetria catastale | X si | <input type="checkbox"/> no |
| ▪ visure catastali | X si | <input type="checkbox"/> no |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto satellitari

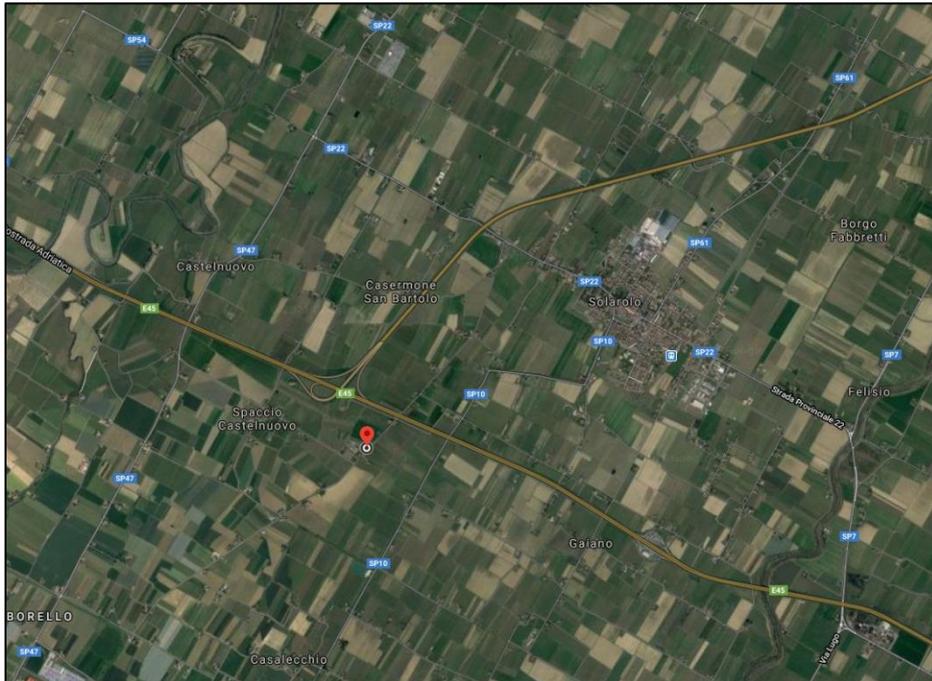


Foto Esterne









Foto Interne

Piano Terra









Piano Primo



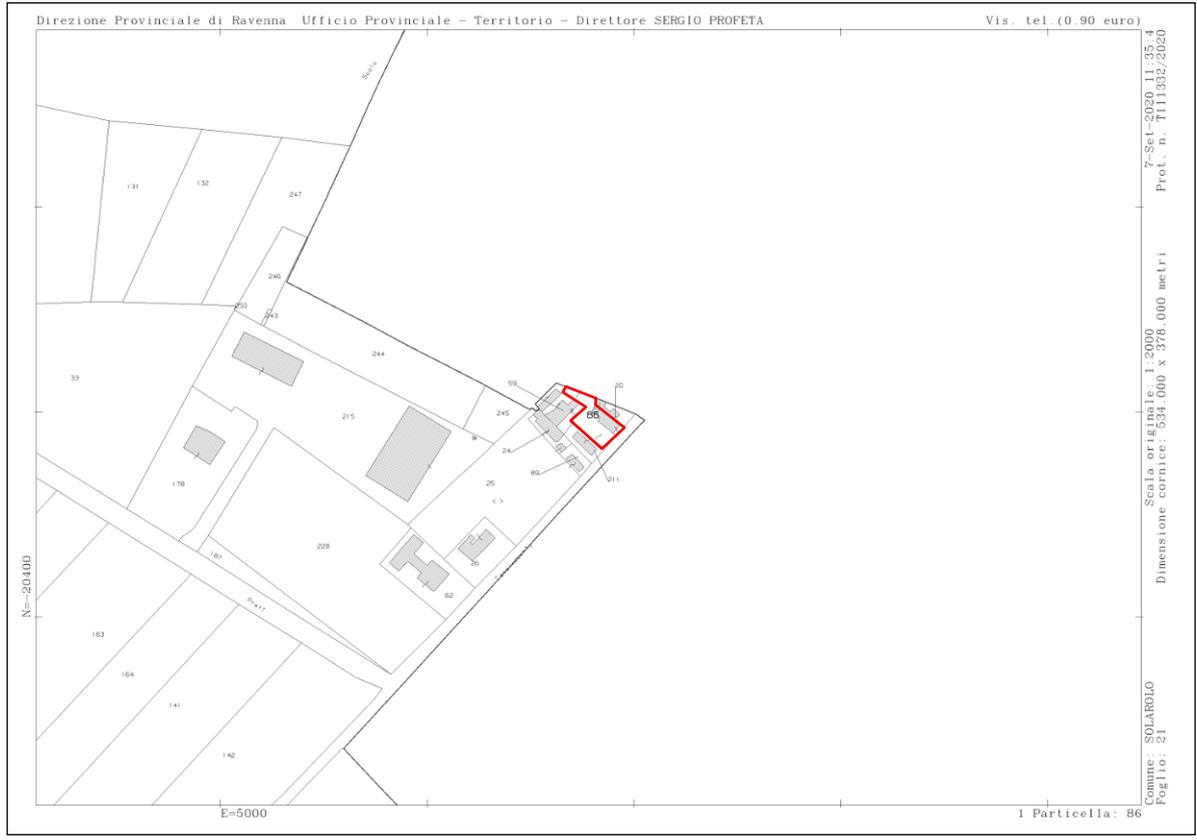




Piano Terra Garage Sub. 5



ESTRATTO DI MAPPA



Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO
P. 12 - 1987 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

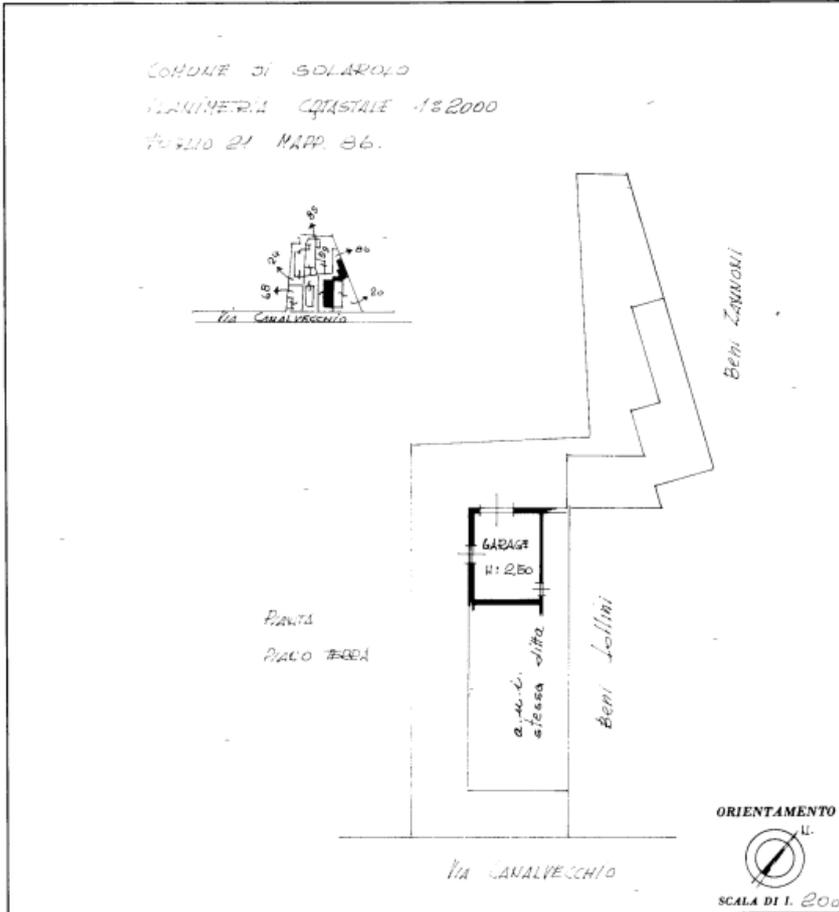
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETATO - LEGGE 11 APRILE 1986, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOLAROLO Via CANALVECCHIO 22

Ditta POSS. ROVES e BARTOLINI ROSA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVENNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1076/82

21
20
5

Compilato dal GEOMETRI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
VALERIO SALVINI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SIENNA
DATA 24-2-1987
Firma: Valerio

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di SOLAROLO (1787) - < Foglio: 21 - Particella: 86 - Subalterno: 5 >
VIA CANALVECCHIO n. 7 piano: F.

