

■ **Data della valutazione**

venerdì 19/02/2016

■ **Data del rapporto**

venerdì 19/02/2016

## Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione

■ **Valutatore**

Geom. Ilario Rossi  
Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA



■ **Oggetto**

Complesso immobiliare composto da un negozio, due uffici e due appartamenti siti in Via Garibaldi n.117-119, Russi (RA).

■ **Valore**

425.000,00 € Diconsi Euro quattrocentoventicinquemila



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via Garibaldi, 117 - Centro - RUSSI (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)" è determinato il Valore di mercato negozio alla data di stima del 19/02/2016.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUSSI Comune Catastale di RUSSI

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 282 Sub. 8 Categoria: C 1 -Negozzi e botteghe, Classe 3, 44 m<sup>2</sup>, Rendita 1.522,51 €

2 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via Garibaldi, 119 - Centro - RUSSI (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)" è determinato il Valore di mercato uffici alla data di stima del 19/02/2016.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUSSI Comune Catastale di RUSSI

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 282 Sub. 12 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 1, 2.50 vani, Rendita 703,67 €

Fg. 20 Part. 282 Sub. 13 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 1, 2.5 vani, Rendita 703,67 €

3 Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano), sito in Via Garibaldi, 119 - Centro - RUSSI (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)" è determinato il Valore di mercato abitazione 1 alla data di stima del 19/02/2016.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUSSI Comune Catastale di RUSSI

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 282 Sub. 14 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 2, 2 vani, Rendita 160,10 €

4 Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), sito in Via Garibaldi, 119 - Centro - RUSSI (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)" è determinato il Valore di mercato abitazione 2 alla data di stima del 19/02/2016.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUSSI Comune Catastale di RUSSI

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 282 Sub. 15 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 2, 3 vani, Rendita 240,15 €

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico dalla proprietà di "determinare, relativamente all'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato del bene".

Il Perito ammette di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, nè con la parte richiedente.



## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. Ilario Rossi Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA Nato il 14/03/1959 a RAVENNA CF: RSSLRI59C14H199J
Collaboratore del valutatore	Geom. Colin Corboy Via Zara, 42 - 48122 RAVENNA - RA Tel. 0544-423823 Nato il 29/12/1985 a BOLOGNA CF: CRBCLN85T29A944G
Collaboratore del valutatore	Geom. Silvia Tubi Tel. 0544-423823
Richiedente valutazione	Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione



### FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
25/12/2015	Incarico Rossi Ilario (Valutatore)
02/02/2016	Sopralluogo al bene immobile Tubi Silvia (Collaboratore del valutatore)
03/02/2016	Esame documentale Tubi Silvia (Collaboratore del valutatore)

### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1-negozio
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2-uffici
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3-abitazione 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

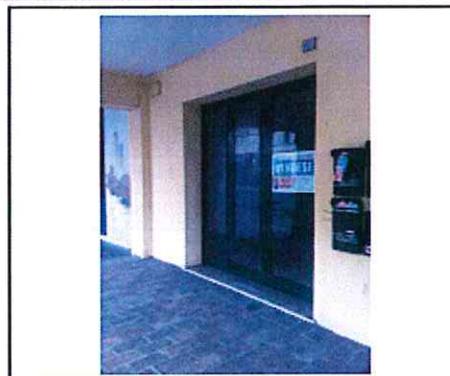
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4-abitazione 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/02/2016	<b>Data ultima modifica</b>	03/02/2016
<b>Codice</b>	16-027-CCO-COOP. PENSIERO E AZIONE-VARESTATE		
<b>Classificazione</b>	Negozio / locale commerciale / fondo		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Commerciale		
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Ristrutturato		
<b>Superficie</b>	58,80 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



**Ubicazione**

Via Garibaldi, 117 -  
Centro 48026 RUSSI - (RA)

**Descrizione principale**

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Russi, ben attrezzato di servizi commerciali e di quartiere. Trattasi di unità commerciale posta al piano terra di un fabbricato formato da in muratura intonacata e tinteggiata, sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità è composta da vano uso negozio, retro disimpegno e bagno.

Le opere di finitura interne quali pavimenti e rivestimenti (in ceramica) ed infissi (in alluminio con vetro camera) sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma ai sensi del D.M. 37/2008.

**Provenienza e titolarità**

Proprietà :

Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione s.c.r.l.

Provenienza dell'immobile :

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 28/06/2007 con atto Notaio Giganti Renato - rep. 46263

**Urbanistica e vincoli**

Titoli abilitativi :

-P.G. 17601 del 11.12.1997

-P.G. 1742/4526 del 12/04/2006

-P.G. 6983 del 22/06/2007

n. 7728 del 06/07/2007

Servitù :

- Tipiche di condominio

Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.  
E' accertata la regolarità dell'immobile.

Ravenna, data rapporto venerdì 19/02/2016



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)**

**■ Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	58,80	1,00	58,80
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		58,80		58,80
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



## DOCUMENTI

**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)**

### Fotografie esterni

N. 2 - Esterni



### Fotografie esterni

N. 3 - Esterni



**Fotografie locali interni**

**N. 4 - Interni**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - Interni**



RAVENNA

### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUSSI	Provincia di	RA
--------------------------	-------	--------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di RUSSI (H642)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	282	8	C 1 -Negozi e botteghe	3	44 m <sup>2</sup>	1.522,51	49,00
<b>Totali</b>								<b>1.522,51</b>	<b>49,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 282 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 03/02/2016

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 49,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.7 - Visura sub.8 del 03/02/2016

Il documento è conforme alla realtà.



Ravenna, data rapporto venerdì 19/02/2016



Pagina 9 di 52

### VALUTAZIONE

#### Negozi / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)

Il Valore di mercato negozio dell'immobile, classificato come Negozi / locale commerciale / fondo sito in RUSSI (RA) - Centro, Via Garibaldi, 117, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato negozio = [Stima a Market Comparison Approach N]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 19/02/2016.

### DUE DILIGENCE

#### LOTTO 01 - Negozi / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2016, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionata la planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara la conformità dei dati catastali e delle planimetrie relativamente allo stato di fatto dei luoghi.		
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. E' accertata la regolarità dell'immobile.		
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)**

**Stima a Market Comparison Approach N**

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie servizi (SSE): La superficie servizi è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di secondaria importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- 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: m<sup>2</sup>;

- 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 Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. 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) €	265.000,00	310.000,00	-
Superficie servizi (SSE) m <sup>2</sup>	0,00	36,58	
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	157,02	188,01	58,80
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	22,60	0,00	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	3	2	3

### 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:

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

$$p_A(S1) = 265.000,00 * 1,00 / 168,32 = 1.574,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 310.000,00 * 1,00 / 206,30 = 1.502,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.574,38 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.502,67 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie servizi (SSE)

[i(SSE)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SSE) = 1.502,67 * 0,50 = 751,34$$

$$p_B(SSE) = 1.502,67 * 0,50 = 751,34$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.502,67 * 1,00 = 1.502,67$$

$$p_B(S1) = 1.502,67 * 1,00 = 1.502,67$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

[i(SUG)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.502,67 * 0,50 = 751,34$$

$$p_B(SUG) = 1.502,67 * 0,50 = 751,34$$

#### 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)	15.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 0,00$$

$$p_B(STM) = 15.000,00$$



### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie servizi (SSE)	751,34	751,34
Superficie principale (S1)	1.502,67	1.502,67
Superficie garage autorimessa (SUG)	751,34	751,34
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	0,00	15.000,00

### 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...).

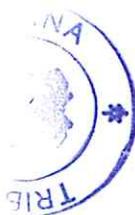
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		265.000,00		310.000,00
Superficie servizi (SSE)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-36,58)	-27.483,83
Superficie principale (S1)	(58,80-157,02)	-147.592,30	(58,80-188,01)	-194.160,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-22,60)	-16.980,17	(0,00-0,00)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-2)	15.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>100.427,58</b>		<b>103.356,18</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(103.356,18 - 100.427,58) * 100] / 100.427,58 = 2,92\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach N 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  $(100.427,58 + 103.356,18) / 2 = 101.891,88$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via Garibaldi, 117 - 48026 - RUSSI (RA)**

■ **Valore di mercato negozio**

Valore di mercato negozio [Stima a Market Comparison Approach N]		
Variable	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach N	Market Comparison Approach	101.891,88

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

100.000,00 €

Diconsi Euro centomila

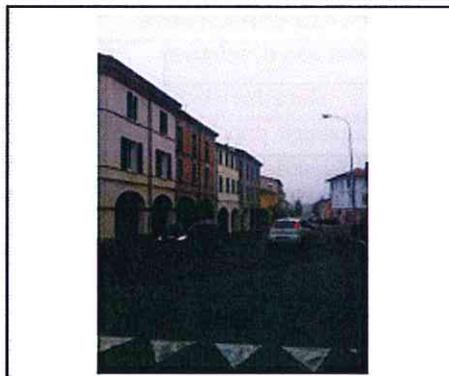


### SCHEDA IMMOBILE

## LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/02/2016	<b>Data ultima modifica</b>	03/02/2016
<b>Codice</b>	16-028-CCO-COOP. PENSIERO E AZIONE-VARESTATE		
<b>Classificazione</b>	Ufficio privato o studio professionale		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Direzionale		
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Ristrutturato		
<b>Superficie</b>	92,40 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



#### Ubicazione

Via Garibaldi, 119 -  
Centro 48026 RUSSI - (RA)

#### Descrizione principale

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Russi, ben attrezzato di servizi commerciali e di quartiere. Trattasi di due uffici (attualmente comunicanti) posti al piano primo di un fabbricato formato da muratura intonacata e tinteggiata, sviluppato su tre piani fuori terra.

Le unità sono così distribuite:

Sub.12 - sala d'attesa, un vano uso ufficio, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone;

Sub.13 - due vani uso ufficio, disimpegno e bagno.

Le opere di finitura interne quali pavimenti e rivestimenti (in ceramica) ed infissi (in alluminio con vetro camera) sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma ai sensi del D.M. 37/2008.

#### Provenienza e titolarità

Proprietà :

Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione s.c.r.l.

#### Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi :

-P.G. 17601 del 11.12.1997

-P.G. 1742/4526 del 12/04/2006

-P.G. 6983 del 22/06/2007

-n. 7728 del 06/07/2007

Servitù :

Tipiche di condominio

Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

E' accertata la regolarità dell'immobile.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI**  
**(RA)**

**■ Riassunto consistenza**

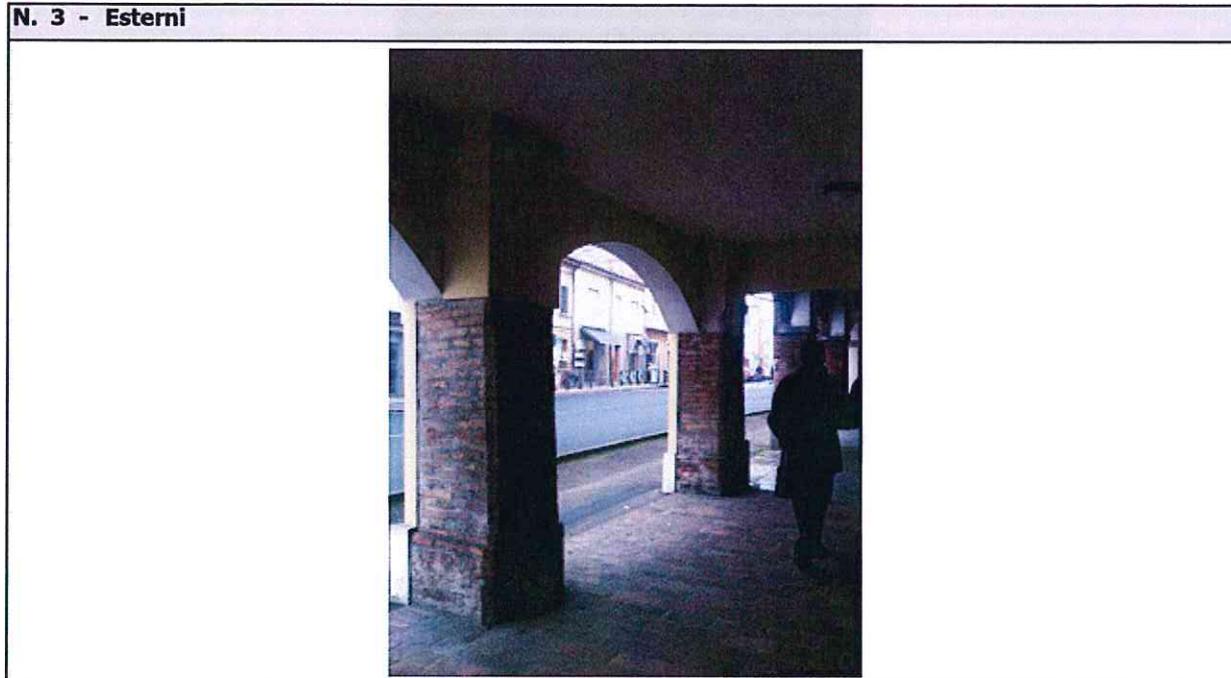
Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale	S1	90,57	1,00	90,57	
Superficie balconi	SUB	5,54	0,33	1,83	
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		96,11		92,40	
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-	



**DOCUMENTI**  
**LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

**Fotografie esterni**

**N. 3 - Esterni**



**Fotografie esterni**

**N. 4 - Esterni**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - Interni**



**Fotografie locali interni**

**N. 6 - Interni**



## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUSSI	Provincia di	RA
--------------------------	-------	--------------	----

### ■ Fabbricati - Comune catastale di RUSSI (H642)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	282	12	A10 -Uffici e studi privati	1	2.50 vani	703,67	48,00
2		20	282	13	A10 -Uffici e studi privati	1	2.5 vani	703,67	46,00
<b>Totali</b>								<b>1.407,34</b>	<b>94,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 282 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 03/02/2016

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 48,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.8 - Visura sub.12 del 03/02/2016

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 282 Sub. 13 (Bene principale) Situazione in atti al 03/02/2016

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 46,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.9 - Visura sub.13 del 03/02/2016

Il documento è conforme alla realtà.



### VALUTAZIONE

#### Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

Il Valore di mercato uffici dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in RUSSI (RA) - Centro, Via Garibaldi, 119, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato uffici = [Stima a Market Comparison Approach U]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 19/02/2016.

### DUE DILIGENCE

#### LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2016, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionato le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara la conformità dei dati catastali e delle planimetrie relativamente allo stato di fatto dei luoghi.	Conforme	0,00
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. E' accertata la regolarità dell'immobile.	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

**Stima a Market Comparison Approach U**

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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 Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 15. 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) €	130.000,00	209.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	75,58	91,00	90,57
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>		7,70	5,54
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>		9,00	
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	4,60		
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	16,20		
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>		12,00	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>	139,08		
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	1	3	2

### 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:

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

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 98,30 = 1.322,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 209.000,00 * 1,00 / 104,49 = 2.000,19 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.000,19 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.322,48 €/m<sup>2</sup>

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[I(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$

$$p_B(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

$[i(\text{SUB})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

$[i(\text{SPO})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

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

$[i(\text{SPT})] = 0,05 \text{ m}^2$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.322,48 * 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.322,48 * 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

**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
1 (Min)	2 (Med)	35.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 35.000,00$$

$$p_B(\text{STM}) = 25.000,00$$

■ **Tabella dei prezzi marginali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
Superficie principale (S1)	1.322,48	1.322,48	
Superficie balconi (SUB)	436,42	436,42	
Superficie cantine (SUC)	661,24	661,24	
Superficie portico (SPO)	436,42	436,42	
Superficie garage autorimessa (SUG)	661,24	661,24	
Superficie posto auto coperto (SPA)	661,24	661,24	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	66,12	66,12	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	35.000,00	25.000,00	

### ■ 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)		130.000,00		209.000,00
Superficie principale (S1)	(90,57-75,58)	19.823,97	(90,57-91,00)	-568,67
Superficie balconi (SUB)	(5,54-0,00)	2.417,76	(5,54-7,70)	-942,66
Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-9,00)	-5.951,16
Superficie portico (SPO)	(0,00-4,60)	-2.007,53	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-16,20)	-10.712,09	(0,00-0,00)	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0-0)	0,00	(0-12)	-7.934,88
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,00-139,08)	-9.196,53	(0,00-0,00)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	35.000,00	(2-3)	-25.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>165.325,59</b>		<b>168.602,63</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(168.602,63 - 165.325,59) * 100] / 165.325,59 = 1,98\% > 0\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach U 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  $(165.325,59 + 168.602,63) / 2 = 166.964,11$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

■ **Valore di mercato uffici**

Valore di mercato uffici		[Stima a Market Comparison Approach U]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach U	Market Comparison Approach	166.964,11

In conclusione il Valore di mercato uffici dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:  
165.000,00 €

Diconsi Euro centosessantacinquemila



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 03-Apartmento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/02/2016	<b>Data ultima modifica</b>	03/02/2016
<b>Codice</b>	16-029-CCO-COOP. PENSIERO E AZIONE-VARESTATE		
<b>Classificazione</b>	Appartamento - 1 vano (monocale o monovano)		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata		
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Ristrutturato		
<b>Superficie</b>	46,06 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



**Ubicazione**

Via Garibaldi, 119 -  
Centro 48026 RUSSI - (RA)

**Descrizione principale**

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Russi, ben attrezzato di servizi commerciali e di quartiere. L'unità è posta al piano secondo di fabbricato formato da muratura intonacata e tinteggiata, sviluppato su tre piani fuori terra.

Trattasi di monocale con disimpegno e bagno.

Le opere di finitura interne quali pavimenti e rivestimenti (in ceramica) ed infissi (in alluminio con vetro camera) sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma ai sensi del D.M. 37/2008.

**Provenienza e titolarità**

Proprietà :

Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione s.c.r.l.

Provenienza dell'immobile :

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 28/08/2007 con atto Notaio Plessi Paolo Mario - rep. 75275

**Urbanistica e vincoli**

Titoli abilitativi :

-P.G. 17601 del 11.12.1997

-P.G. 1742/4526 del 12/04/2006

-P.G. 6983 del 22/06/2007

-n. 7728 del 06/07/2007

Servitù :

- Tipiche di condominio

Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

E' accertata la regolarità dell'immobile.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 03-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026**  
**- RUSSI (RA)**

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	46,06	1,00	46,06
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		46,06		46,06
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



**DOCUMENTI**  
**LOTTO 03-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026**  
**- RUSSI (RA)**

**Fotografie esterni**

**N. 2 - Esterni**



**Fotografie esterni**

**N. 3 - Esterni**



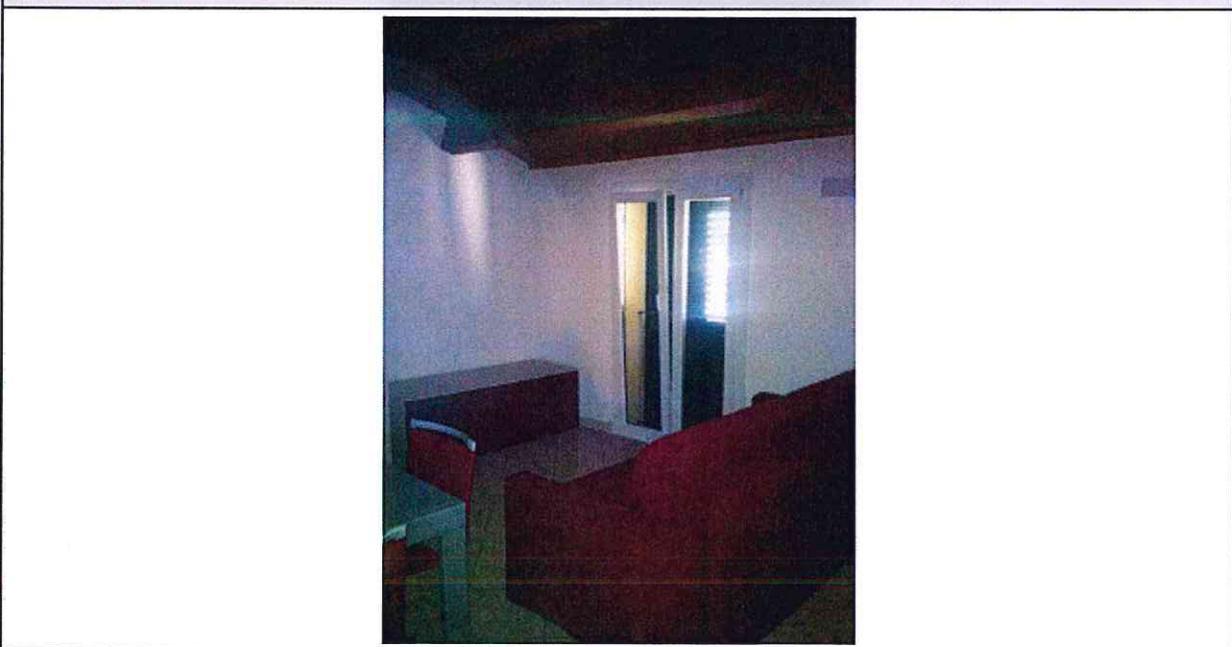
**Fotografie locali interni**

**N. 4 - Interni**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - Interni**



AVE  
2016

### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUSSI	Provincia di	RA
--------------------------	-------	--------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di RUSSI (H642)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	282	14	A 3 -Abitazione economica	2	2 vani	160,10	47,00
<b>Totali</b>								<b>160,10</b>	<b>47,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 282 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 03/02/2016

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 47,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 47 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.7 - Visura sub.14 del 03/02/2016

Il documento è conforme alla realtà.

### VALUTAZIONE

#### Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

Il Valore di mercato abitazione 1 dell'immobile, classificato come Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) sito in RUSSI (RA) - Centro, Via Garibaldi, 119, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato abitazione 1 = [Stima a Market Comparison Approach A1]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 19/02/2016.

### DUE DILIGENCE

#### LOTTO 03 - Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2016, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionata la planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara la conformità dei dati catastali e delle planimetrie relativamente allo stato di fatto dei luoghi.		
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. E' accertata la regolarità dell'immobile.		
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 03 - Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 - 4802**  
**- RUSSI (RA)**

■ **Stima a Market Comparison Approach A1**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• 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: m<sup>2</sup>;

• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine 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: m<sup>2</sup>;

• Superficie portico (SPO): La superficie portico 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: m<sup>2</sup>;

• 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: m<sup>2</sup>;

• 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: m<sup>2</sup>;

• 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: m<sup>2</sup>;

• 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 - 1 vano (monocale o monovano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 27. 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) €	130.000,00	209.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	75,58	91,00	46,06
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>		7,70	
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,00	9,00	
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	4,60	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	16,20	0,00	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>		12,00	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>	139,08	0,00	
Stato di manutenzione dell'unità Immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	1	3	2

### 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:

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

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 98,30 = 1.322,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 209.000,00 * 1,00 / 104,49 = 2.000,19 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.000,19 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.322,48 €/m<sup>2</sup>

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[(S1)] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$

$$p_B(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

$[i(\text{SUB})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.322,48 \cdot 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.322,48 \cdot 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

$[i(\text{SPO})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.322,48 \cdot 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.322,48 \cdot 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.322,48 \cdot 0,50 = 661,24$$

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

$[i(\text{SPT})] = 0,05 \text{ m}^2$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.322,48 \cdot 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.322,48 \cdot 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

**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 (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	10.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	50.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.000,00$$

$$p_B(\text{STM}) = 50.000,00$$

■ **Tabella dei prezzi marginali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
Superficie principale (S1)	1.322,48	1.322,48	
Superficie balconi (SUB)	436,42	436,42	
Superficie cantine (SUC)	661,24	661,24	
Superficie portico (SPO)	436,42	436,42	
Superficie garage autorimessa (SUG)	661,24	661,24	
Superficie posto auto coperto (SPA)	661,24	661,24	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	66,12	66,12	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	10.000,00	50.000,00	



### 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)		130.000,00		209.000,00
Superficie principale (S1)	(46,06-75,58)	-39.039,61	(46,06-91,00)	-59.432,25
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-7,70)	-3.360,42
Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-9,00)	-5.951,16
Superficie portico (SPO)	(0,00-4,60)	-2.007,53	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-16,20)	-10.712,09	(0,00-0,00)	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0-0)	0,00	(0-12)	-7.934,88
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,00-139,08)	-9.196,53	(0,00-0,00)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	10.000,00	(2-3)	-50.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>79.044,25</b>		<b>82.321,29</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(82.321,29 - 79.044,25) * 100] / 79.044,25 = 4,15\% > 0\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach A1 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  $(79.044,25 + 82.321,29) / 2 = 80.682,77$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 03 - Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Garibaldi, 119 -**  
**48026 - RUSSI (RA)**

■ **Valore di mercato abitazione 1**

Valore di mercato abitazione 1		[Stima a Market Comparison Approach A1]
Variable	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach A1	Market Comparison Approach	80.682,77

In conclusione il Valore di mercato abitazione 1 dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

80.000,00 €

Diconsi Euro ottantamila

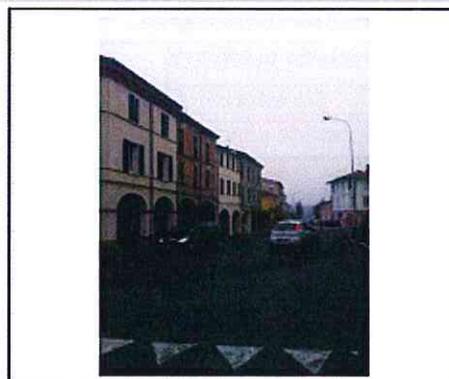


### SCHEDA IMMOBILE

#### LOTTO 04-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)

##### Denominazione

Data inserimento	03/02/2016	Data ultima modifica	03/02/2016
Codice	16-030-CCO-COOP. PENSIERO E AZIONE-VARESTATE		
Classificazione	Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	44,95 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



##### Ubicazione

Via Garibaldi, 119 -  
Centro 48026 RUSSI - (RA)

##### Descrizione principale

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Russi, ben attrezzato di servizi commerciali e di quartiere. Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato formato da in muratura intonacata e tinteggiata, sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, disimpegno, camera e bagno.

Le opere di finitura interne quali pavimenti e rivestimenti (in ceramica) ed infissi (in alluminio con vetro camera) sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma ai sensi del D.M. 37/2008.

##### Provenienza e titolarità

Proprietà :  
Cooperativa Culturale Ricreativa Pensiero e Azione s.c.r.l.

Provenienza dell'immobile :

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 28/08/2007 con atto Notaio Plessi Paolo Mario - rep. 75275

##### Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi :

- P.G. 17601 del 11.12.1997
- P.G. 1742/4526 del 12/04/2006
- P.G. 6983 del 22/06/2007
- n. 7728 del 06/07/2007

Servitù :

- 7 Tipiche di condominio

Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

E' accertata la regolarità dell'immobile.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 04-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 -**  
**RUSSI (RA)**

**■ Riassunto consistenza**

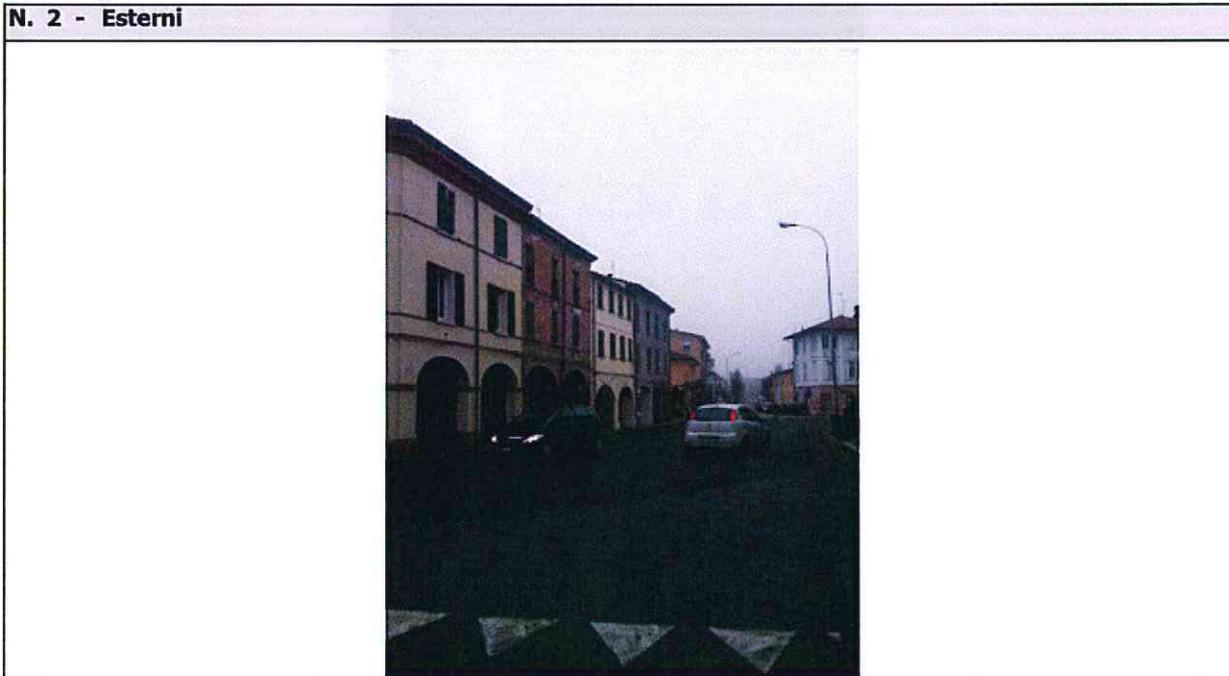
Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	44,95	1,00	44,95
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		44,95		44,95
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

IE  
VDE

**DOCUMENTI**  
**LOTTO 04-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

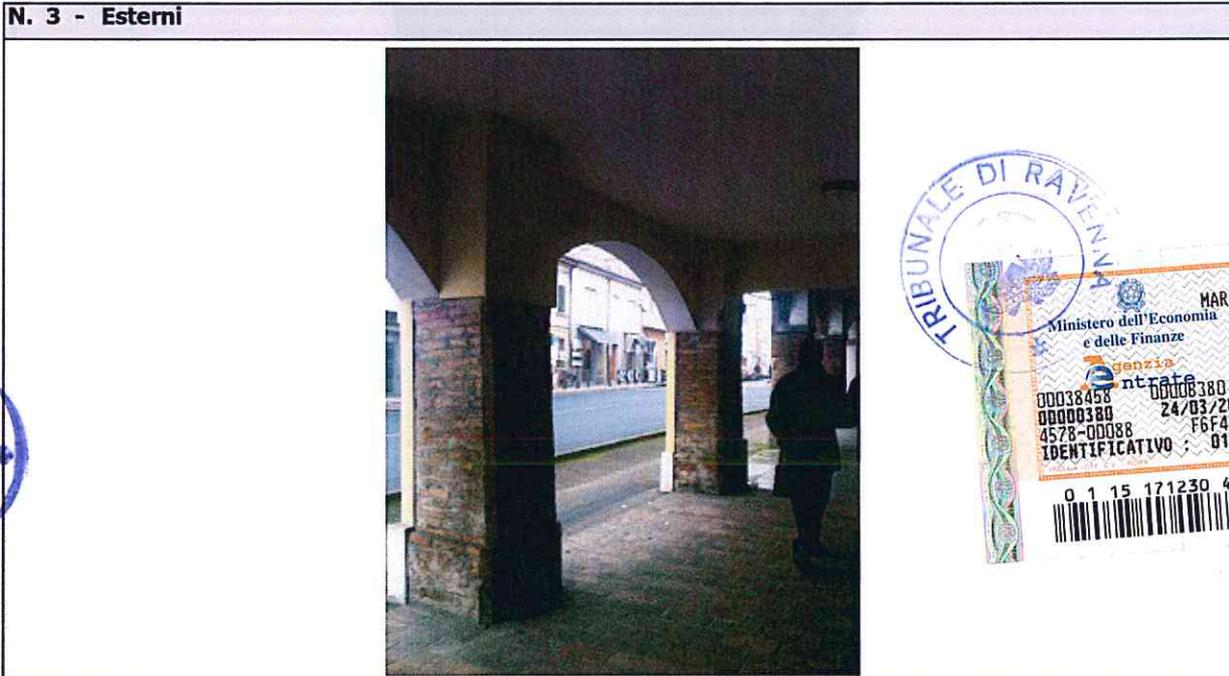
**Fotografie esterni**

**N. 2 - Esterni**



**Fotografie esterni**

**N. 3 - Esterni**



**Fotografie locali interni**

**N. 4 - Interni**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - Interni**



CCIAA  
DI RAVENNA

## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUSSI	Provincia di	RA
--------------------------	-------	--------------	----

### ■ Fabbricati - Comune catastale di RUSSI (H642)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	282	15	A 3 -Abitazione economica	2	3 vani	240,15	46,00
<b>Totali</b>								<b>240,15</b>	<b>46,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 282 Sub. 15 (Bene principale) Situazione in atti al 03/02/2016

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 46,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 46 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.7 - Visura sub.15 del 03/02/2016

Il documento è conforme alla realtà.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato abitazione 2 dell'immobile, classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in RUSSI (RA) - Centro, Via Garibaldi, 119, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato abitazione 2 = [Stima a Market Comparison Approach A2]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 19/02/2016.

## DUE DILIGENCE

**LOTTO 04 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2016, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionato le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara la conformità dei dati catastali e delle planimetrie relativamente allo stato di fatto dei luoghi.		
19/02/2016	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 02.02.2016, sulla scorta dei grafici esaminati, si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. E' accertata la regolarità dell'immobile.		
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 04 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSS (RA)**

■ **Stima a Market Comparison Approach A2**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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 - 2 vani (bilocale o bivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 39. 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) €	130.000,00	209.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	75,58	91,00	44,95
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	0,00	7,70	
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,00	9,00	
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	4,60	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	16,20	0,00	
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>		12,00	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>	139,08	0,00	
Stato di manutenzione dell'unità Immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	1	3	2

### 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:

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

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 98,30 = 1.322,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 209.000,00 * 1,00 / 104,49 = 2.000,19 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.000,19 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.322,48 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$

$$p_B(S1) = 1.322,48 * 1,00 = 1.322,48$$



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

$[i(\text{SUB})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

$[i(\text{SPO})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.322,48 * 0,33 = 436,42$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.322,48 * 0,50 = 661,24$$

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

$[i(\text{SPT})] = 0,05 \text{ m}^2$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.322,48 * 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.322,48 * 0,05 = 66,12 \text{ €/m}^2$$

**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 (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	12.500,00	
2 (Med)	3 (Max)	50.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 12.500,00$$

$$p_B(\text{STM}) = 50.000,00$$

■ **Tabella dei prezzi marginali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
Superficie principale (S1)	1.322,48	1.322,48	
Superficie balconi (SUB)	436,42	436,42	
Superficie cantine (SUC)	661,24	661,24	
Superficie portico (SPO)	436,42	436,42	
Superficie garage autorimessa (SUG)	661,24	661,24	
Superficie posto auto coperto (SPA)	661,24	661,24	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	66,12	66,12	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	12.500,00	50.000,00	

### 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)		130.000,00		209.000,00
Superficie principale (S1)	(44,95-75,58)	-40.507,56	(44,95-91,00)	-60.900,20
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-7,70)	-3.360,42
Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-9,00)	-5.951,16
Superficie portico (SPO)	(0,00-4,60)	-2.007,53	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-16,20)	-10.712,09	(0,00-0,00)	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0-0)	0,00	(0-12)	-7.934,88
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,00-139,08)	-9.196,53	(0,00-0,00)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	12.500,00	(2-3)	-50.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>80.076,30</b>		<b>80.853,34</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(80.853,34 - 80.076,30) * 100] / 80.076,30 = 0,97\% > 0\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach A2 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  $(80.076,30 + 80.853,34) / 2 = 80.464,82$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 04 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Garibaldi, 119 - 48026 - RUSSI (RA)**

■ **Valore di mercato abitazione 2**

Valore di mercato abitazione 2		[Stima a Market Comparison Approach A2]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach A2	Market Comparison Approach	80.464,82

In conclusione il Valore di mercato abitazione 2 dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

80.000,00 €

Diconsi Euro ottantamila

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1-negozio**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via Garibaldi, 117 RUSSI (RA) <b>il Valore di mercato negozio alla data di stima del 19/02/2016</b> è pari a 100.000,00 € per 58,8 m <sup>2</sup> pari a 1.700,68 €/m <sup>2</sup>	 100.000,00
<b>Totale</b>		100.000,00

■ **Lotto 02 - Lotto 2-uffici**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via Garibaldi, 119 RUSSI (RA) <b>il Valore di mercato uffici alla data di stima del 19/02/2016</b> è pari a 165.000,00 € per 92,4 m <sup>2</sup> pari a 1.785,71 €/m <sup>2</sup>	 165.000,00
<b>Totale</b>		165.000,00

■ **Lotto 03 - Lotto 3-abitazione 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) sito in Via Garibaldi, 119 RUSSI (RA) <b>il Valore di mercato abitazione 1 alla data di stima del 19/02/2016</b> è pari a 80.000,00 € per 46,1 m <sup>2</sup> pari a 1.735,36 €/m <sup>2</sup>	 80.000,00
<b>Totale</b>		80.000,00

■ **Lotto 04 - Lotto 4-abitazione 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in Via Garibaldi, 119 RUSSI (RA) <b>il Valore di mercato abitazione 2 alla data di stima del 19/02/2016</b> è pari a 80.000,00 € per 45,0 m <sup>2</sup> pari a 1.777,78 €/m <sup>2</sup>	 80.000,00
<b>Totale</b>		80.000,00

RAVENNA  
 19/02/2016

## CONCLUSIONI Perizia di stima

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III.

Il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
  - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
  - il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
  - 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;
- E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III, edizione edito da TecnoBorsa e Sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI>>

### VALORE COMPLESSIVO

Valore di mercato del bene € 425.000,00

Valore di mercato del bene - Sub.8 negozio € 100.000,00

Valore di mercato del bene - Sub.12 ufficio € 85.000,00

Valore di mercato del bene - Sub.13 ufficio € 80.000,00

Valore di mercato del bene - Sub.14 abitazione € 80.000,00

Valore di mercato del bene - Sub.15 abitazione € 80.000,00

## FIRME

### Ilario Rossi



**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**  
**Perizia di stima**

TRIBUNALE DI RAVENNA

L'anno 2016 addì <sup>24</sup> del mese di MARZO, avanti al sottoscritto Cancelliere C1, è personalmente comparso il Geom. Ilario Rossi, nato il giorno 14 marzo 1959 a Ravenna (RA), residente in Ravenna in via Aquileia n. 32 (identificato con carta d'identità n.2543320AA rilasciata dal Comune di Ravenna in data 07/04/2011), il quale presenta la suestesa perizia e chiede di asseverarla con il giuramento.

Il Cancelliere C1, aderendo alla richiesta il comparente sull'importanza morale e religiosa, invita il Geom. Ilario Rossi a prestare il giuramento che egli effettivamente presta, ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale

Il Cancelliere C1  
  
IL CANCELLIERE ALFONSO  
ALFONSO MONTI

IL TECNICO  
(Geom. Ilario Rossi)  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Ravenna  
Iscrizione Albo  
N. 1135  
P. IVA 01601940398  
Geom. Rossi Ilario  
C.F. RSSLR159C14H189J



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0118609 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Russi

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 282  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Dolcini Pier Vincenzo

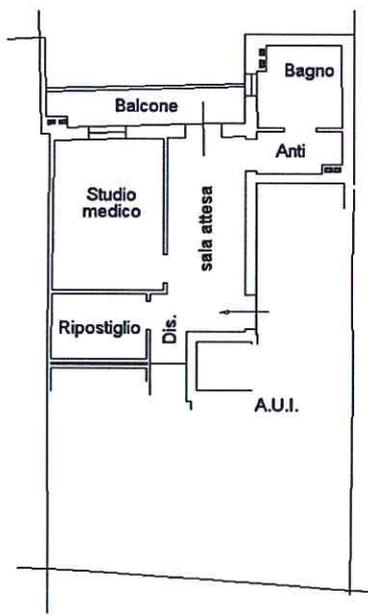
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ravenna

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO  
H. 2.70**

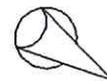


10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di RUSSI (H642) - Foglio: 20 - Particella: 282 - Subalterno: 12 - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 1;

TR/A

Ultima planimetria in atti



Nord

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0118609 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Russi

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 282

Subalterno: 13

Compilata da:

Dolcini Pier Vincenzo

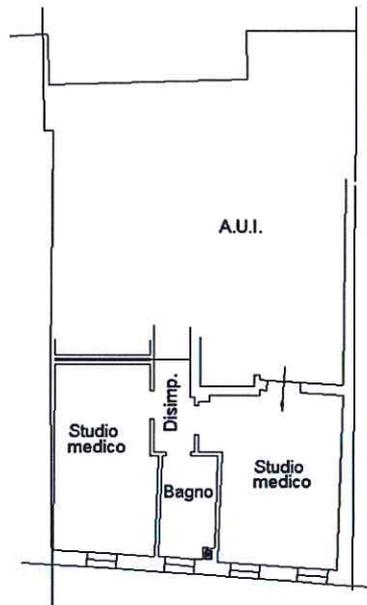
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ravenna

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO  
H. 2.70**



Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di RUSSI (H64) - < Foglio: 20 - Particella: 282 - Subalterno: 13 >  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T116153 - Richiedente: RSSLRI59C14H199J

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



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: RUSSI  
Foglio: 20 A11: A



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2016 - Ora: 12.10.46 Fine  
Visura n.: T142365 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RUSSI ( Codice: H642)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di RAVENNA</b>	
	<b>Foglio: 20 Particella: 282 Sub.: 12</b>	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	282	12			A/10	1	2,5 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup>	Euro 703,67	Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011
<b>Indirizzo</b>	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 1;											
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA CULTURALE RICREATIVA-PENSIERO E AZIONE con sede in RAVENNA	00123500399*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016

Data: 03/02/2016 - Ora: 12.11.26 Fine  
Visura n.: T142821 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RUSSI ( Codice: H642)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di RAVENNA</b> <b>Foglio: 20 Particella: 282 Sub.: 13</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	282	13			A/10	1	2,5 vani	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Euro 703,67	Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011
<b>Indirizzo</b> VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: I;												
<b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA CULTURALE RICREATIVA-PENSIERO E AZIONE con sede in RAVENNA	00123500399*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0118638 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Russi

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 282

Subalterno: 15

Compilata da:

Dolcini Pier Vincenzo

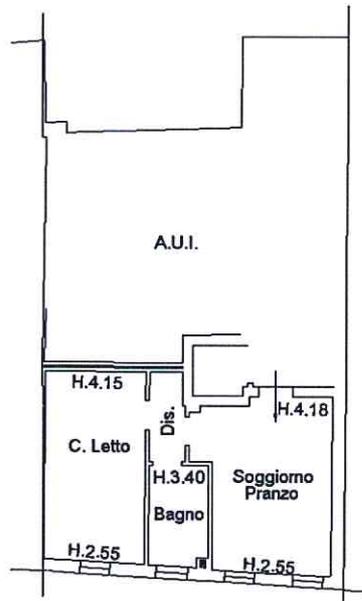
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ravenna

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO**



Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di RUSSI (H642) - < Foglio: 20 - Particella: 282 - Subalterno: 15 >  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T116160 - Richiedente: RSSLRI59C14H199J

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





Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2016 - Ora: 12.12.25 Fine  
Visura n.: T143508 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di RUSSI ( Codice: H642)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di RAVENNA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 20 Particella: 282 Sub.: 15	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	282	15			A/3	2	3 vani	Totale: 46 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 46 m <sup>2</sup>	Euro 240,15	Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011
<b>Indirizzo</b>												
effettuata con prot. n. RA0177842/2007 del 15/10/07												
<b>Notifica</b>												
- Partita Mod.58												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COOPERATIVA CULTURALE RICREATIVA-PENSIERO E AZIONE con sede in RAVENNA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 13056.1/2007 in atti dal 04/09/2007 Repertorio n.: 75275 Rogante: PLESSI PAOLO MARIO		
1		00123500399*		(1) Proprieta` per I/I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
Sede: CONSELICE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2016 - Ora: 12.09.32 Fine  
Visura n.: T141501 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>RUSSI</b> ( Codice: H642)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAVENNA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 20 Particella: 282 Sub.: 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	282	8			C/1	3	44 m <sup>2</sup>	Totale: 49 m <sup>2</sup>	Euro 1.522,51	Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011
<b>Indirizzo</b> VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 117 piano: T;												
<b>Notifica</b> effettuata con prot. n. RA0177842/2007 del 15/10/07												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
1	COOPERATIVA CULTURALE RICREATIVA-PENSIERO E AZIONE con sede in RAVENNA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 10036.1/2007 in atti dal 12/07/2007 Repertorio n.: 46236 Rogante: GIGANTI RENATO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Sede: LUGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	00123500399*	(1) Proprietà per I/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0118581 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Russi

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 117

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 282  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Dolcini Pier Vincenzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ravenna

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di RUSSI (H647) - < Foglio: 20 - Particella: 282 - Subalterno: 8 >  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 117 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Nord

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0118638 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Russi

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 282

Subalterno: 14

Compilata da:

Dolcini Pier Vincenzo

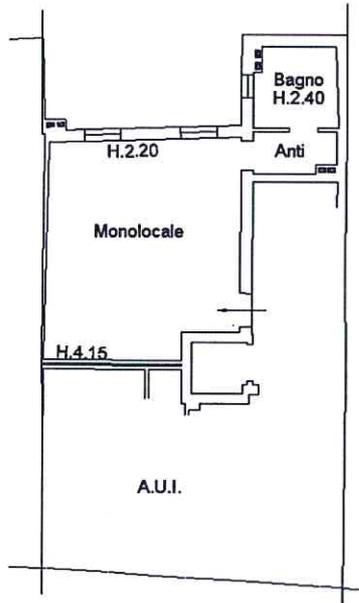
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ravenna

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO**



Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di RUSSI (H644) - Foglio: 20 - Particella: 282 - Subalterno: 14 - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T116159 - Richiedente: RSSLRI59C14H199J

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



Comune: RUSSI  
Foglio: 20 All: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
26 Gen 2016 9:19:17  
Prot. n. 147140/2016



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2016 - Ora: 12.11.57 Fine  
Visura n.: T143174 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>RUSSI ( Codice: H642)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAVENNA</b>
	<b>Foglio: 20 Particella: 282 Sub.: 14</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	282	14			A/3	2	2 vani	Totale: 47 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 47 m <sup>2</sup>	Euro 160,10	Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011
<b>Indirizzo</b> VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 119 piano: 2;												
effettuata con prot. n. RA0177842/2007 del 15/10/07												
<b>Notifica</b> -												
<b>Annotazioni</b> Partita Mod.58												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA CULTURALE RICREATIVA-PENSIERO E AZIONE con sede in RAVENNA	00123500399*	(1) Proprieta` per l/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 13056.1/2007 in atti dal 04/09/2007 Repertorio n.: 75275 Rogante: PLESSI PAOLO MARIO Sede: CONSELICE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).