

■ **Data della valutazione**

martedì 12/03/2024

Perizia di stima

■ **Proprietario**

■ **Valutatore**

Ilario Rossi



■ **Oggetto**

Abitazione sita in via Fiume n.53, Ravenna (RA).

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via Fiume, 53 - Darsena - RAVENNA (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 12/03/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RAVENNA Comune Catastale di RAVENNA

Catasto Fabbricati

Sez. RA Fg. 80 Part. 734 Sub. 16 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 4, 4,5 vani, Rendita 418,33 €

SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|------------------------------|--------------|
| Proprietario | |
| Valutatore | Ilario Rossi |
| Collaboratore del valutatore | Silvia Tubi |
| Collaboratore del valutatore | Colin Corboy |

FASI E OPERAZIONI PERITALI

| Data | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 02/02/2024 | Sopralluogo al bene immobile Tubi Silvia (Collaboratore del valutatore) |
| 12/03/2024 | Esame documentale Corboy Colin (Collaboratore del valutatore) |

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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

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

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o Ravenna, data rapporto martedì 12/03/2024

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

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

LOTTI

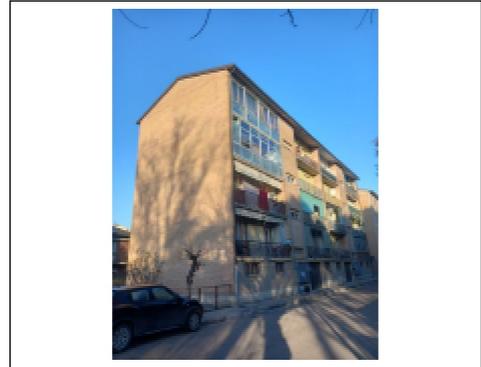
| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Lotto 1 |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA) |

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 12/03/2024 | Data ultima modifica | 12/03/2024 |
| Codice | 24-027-CCO | | |
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) | | |
| Denominazione | | | |
| Destinazione | Residenziale privata | | |
| Proprietà | Esclusiva | | |
| Utilizzo | | | |
| Categoria | Usato | | |
| Superficie | 62,97 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL... | | |



Ubicazione

Via Fiume, 53 -
Darsena 48122 RAVENNA - (RA)

Descrizione principale

L'immobile è ubicato nel Comune di Ravenna, in zona residenziale ben attrezzata di servizi commerciali e di quartiere. Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato formato da struttura mista c.a./muratura f.v. sviluppato su cinque piani fuori terra con accesso da vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, due bagni e balcone al piano quarto; dispone inoltre di cantina al piano terra.

Le opere di finitura interne quali pavimenti (in ceramica), rivestimenti (in ceramica) ed infissi (in legno con vetro semplice dotati di tapparelle) sono di fatiscenti ed in parte risalenti all'epoca di costruzione (anni 60').

Sono presenti impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico indipendenti.

Provenienza e titolarità

Proprietà :

Provenienza dell'immobile :

L'attuale proprietà ha acquisito l'immobile mediante successione del 31/03/2007 vol.1128.

Urbanistica e vincoli

Servitù :

- Tipiche di condominio

Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2024, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

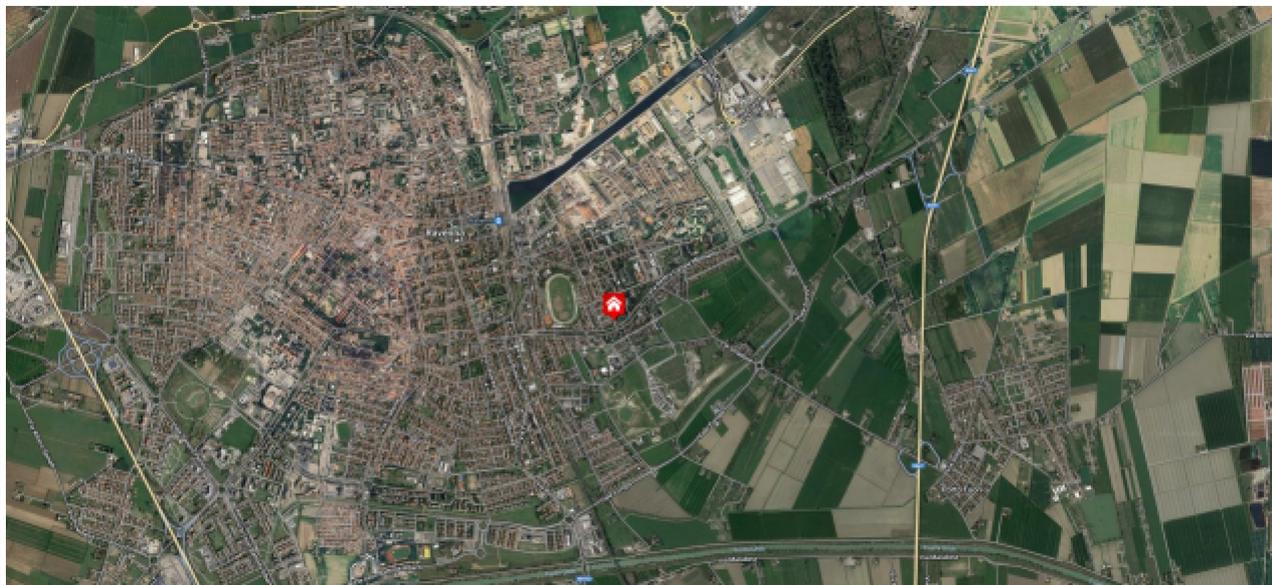
Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| Regione | Emilia Romagna | Provincia | RA |
| Comune | RAVENNA | | |
| Zona | Darsena | | |
| Indirizzo | Via Fiume | | |
| Civico | 53 | Cap | 48122 |
| Latitudine | 44° 24' 46,9080" | Longitudine | 12° 13' 4,3680" |

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

| | | | | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|--|
| Metodo di misura | Misure da planimetria catastale | | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) | |
| Superficie principale | S1 | 58,67 | 1,00 | 58,67 | |
| Superficie balconi | SUB | 5,76 | 0,30 | 1,73 | |
| Superficie cantine | SUC | 10,30 | 0,25 | 2,58 | |
| Totale Superficie (m²) | | 74,73 | | 62,97 | |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - | |

Consistenza per il Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| | 58,67 | S1 | 1,00 | 58,67 |
| | 5,76 | SUB | 0,30 | 1,73 |
| | 10,30 | SUC | 0,25 | 2,58 |
| Totale per piano | 74,73 | | | 62,97 |

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------------------------------|
| Superficie principale | S1 | 58,67 | m ² | 1,00 |
| Superficie balconi | SUB | 5,76 | m ² | 0,30 |
| Superficie cantine | SUC | 10,30 | m ² | 0,25 |
| Superficie commerciale | SUP | 62,97 | m ² | - |

■ Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------------------------------------|----------|----------|-------------------|----------------------------------------------|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 1 | 1=min 2=med 3=max | da 1 a 2 = 15.000,00 da 1 a 3 = 20.000,00 |
| Livello Piano | LIV | 4,00 | n. | -0,05 |

■ Economiche

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------------------------------|
| Data | DAT | 12/03/2024 | giorno/mese/anno | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

■ **Denominazione**

| | |
|------------------------|---------------------------------------------|
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) |
| Destinazione | Residenziale privata |

■ **Localizzazione/Ubicazione**

| | | | |
|----------------------------|------------|------------------|----|
| Comune | RAVENNA | Provincia | RA |
| Località/Fraz./Zona | Darsena | | |
| Posizione | Periferica | | |

■ **Tipologia immobiliare**

| | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| Tipologia | Fabbricato urbano | Categoria | Usato |
| Proprietà | Esclusiva | | |
| Unità Immobiliare | | Dimensione unità | |

■ **Tipologia edile**

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Edificio | Multipiano | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 62,97/62,97 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 58,67/62,97 | 93,17 |
| Superficie balconi | SUB/SUP | 5,76/62,97 | 9,15 |
| Superficie cantine | SUC/SUP | 10,30/62,97 | 16,36 |

■ **Rapporti di posizione**

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

DOCUMENTI
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 1 Planimetria sub.16 del 12/03/2024

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 2 Esterni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 3 Esterni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Esterni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Esterni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 6 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Interni del 02/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 14 Visura sub.16 del 12/03/2024

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 15 Indistinto del 03/12/2024

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Fotografie esterni

N. 2 - Esterni



N. 3 - Esterni



N. 4 - Esterni



N. 5 - Esterni



Fotografie locali interni

N. 6 - Interni



N. 7 - Interni



N. 8 - Interni



N. 9 - Interni



N. 10 - Interni



N. 11 - Interni



N. 12 - Interni



N. 13 - Interni



CONSISTENZA CATASTALE

| | | | |
|---------------------------------|---------|---------------------|----|
| Comune amministrativo di | RAVENNA | Provincia di | RA |
|---------------------------------|---------|---------------------|----|

■ Fabbricati - Comune catastale di RAVENNA (H199)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|---------------|------------------------|
| 1 | RA | 80 | 734 | 16 | A 4 -Abitazione di tipo popolare | 4 | 4,5 vani | 418,33 | 63,00 |
| Totali | | | | | | | | 418,33 | 63,00 |

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 734 Sub. 16 (Bene principale) Situazione in atti al 07/12/2023

Piano di accesso: 4

Superficie catastale: 63,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in RAVENNA (RA) - Darsena, Via Fiume, 53, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/03/2024.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| 12/03/2024 | Verifica della conformità (regolarità) catastale Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2024, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionate 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 |
| 12/03/2024 | Verifica della conformità (regolarità) edilizia Con sopralluogo effettuato in data 02/02/2024, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile. | Conforme | 0,00 |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 0,00 |

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Darsena - RAVENNA (RA) - Comparabile A

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Offerta in vendita | |
| Descrizione | Appartamento posto al terzo piano senza ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere bagno e balcone; dispone inoltre di autorimessa al piano terra. | |
| Destinazione | Residenziale privata |  |
| Superficie commerciale (SUP) | 140,00 m ² | |
| Superficie condominiale (S) | - | |
| Quota condominiale (Q) | - | |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - | |
| Area di sedime (Sd) | - | |
| Fonte dato | - | |
| Provenienza | - | |
| Data | - | |
| Prezzo richiesto | 140.000,00 € | |
| Nota Prezzo | Offerta in vendita 159.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 140.000,00 | |

■ Appartamento - Darsena - RAVENNA (RA) - Comparabile B

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Offerta in vendita | |
| Descrizione | Appartamento posto al terzo piano senza ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere bagno e quattro balconi; dispone inoltre di autorimessa e cantina al piano terra. | |
| Destinazione | Residenziale privata |  |
| Superficie commerciale (SUP) | 140,00 m ² | |
| Superficie condominiale (S) | - | |
| Quota condominiale (Q) | - | |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - | |
| Area di sedime (Sd) | - | |
| Fonte dato | - | |
| Provenienza | - | |
| Data | - | |
| Prezzo richiesto | 144.000,00 € | |
| Nota Prezzo | Offerta in vendita 160.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 144.000,00 | |

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie 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: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- 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 |

- Livello Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 140.000,00 | 144.000,00 | - |
| Superficie principale (S1) m ² | 129,60 | 125,50 | 58,67 |
| Superficie balconi (SUB) m ² | 8,00 | 15,00 | 5,76 |
| Superficie cantine (SUC) m ² | | 4,00 | 10,30 |
| Superficie garage autorimessa (SUG) m ² | 16,00 | 18,00 | |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max | 2 | 3 | 1 |
| Livello Piano (LIV) n. | 3,00 | 3,00 | 4,00 |

Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|-------------------------------|----------------------------|
| Superficie principale | 1,000 |
| Superficie balconi | 0,300 |
| Superficie cantine | 0,250 |
| Superficie garage autorimessa | 0,500 |
| Livello Piano | -0,050 |

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:

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

$$p_A(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 140,00 = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 144.000,00 * 1,00 / 140,00 = 1.028,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.028,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$p_A(S1) = 1.000,00 * 1,00 = 1.000,00$

$p_B(S1) = 1.000,00 * 1,00 = 1.000,00$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SUB) = 1.000,00 * 0,30 = 300,00$

$p_B(SUB) = 1.000,00 * 0,30 = 300,00$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(SUC)] = 0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SUC) = 1.000,00 * 0,25 = 250,00$

$p_B(SUC) = 1.000,00 * 0,25 = 250,00$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SUG) = 1.000,00 * 0,50 = 500,00$

$p_B(SUG) = 1.000,00 * 0,50 = 500,00$

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) | 15.000,00 | |
| 1 (Min) | 3 (Max) | 20.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(STM) = 15.000,00$

$p_B(STM) = 20.000,00$

Prezzo marginale della caratteristica Livello Piano (LIV)

$[i(LIV)] = -0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(LIV) = -0,05 * 140.000,00 = -7.000,00$

$p_B(LIV) = -0,05 * 144.000,00 = -7.200,00$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--|
| Superficie principale (S1) | 1.000,00 | 1.000,00 | |
| Superficie balconi (SUB) | 300,00 | 300,00 | |
| Superficie cantine (SUC) | 250,00 | 250,00 | |
| Superficie garage autorimessa (SUG) | 500,00 | 500,00 | |
| Livello Piano (LIV) | -7.000,00 | -7.200,00 | |

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) | | 140.000,00 | | 144.000,00 |
| Superficie principale (S1) | (58,67-129,60) | -70.930,00 | (58,67-125,50) | -66.830,00 |
| Superficie balconi (SUB) | (5,76-8,00) | -672,00 | (5,76-15,00) | -2.772,00 |
| Superficie cantine (SUC) | (10,30-0,00) | 2.575,00 | (10,30-4,00) | 1.575,00 |
| Superficie garage autorimessa (SUG) | (0,00-16,00) | -8.000,00 | (0,00-18,00) | -9.000,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (1-2) | -15.000,00 | (1-3) | -20.000,00 |
| Livello Piano (LIV) | (4,00-3,00) | -7.000,00 | (4,00-3,00) | -7.200,00 |
| Prezzo corretto | | 40.973,00 | | 39.773,00 |

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(40.973,00 - 39.773,00) * 100] / 39.773,00 = 3,02\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(40.973,00 + 39.773,00) / 2 = 40.373,00$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA)

■ **Valore di mercato**

| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 40.373,00 |

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

40.000,00 €

Diconsi Euro quarantamila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA) il Valore di mercato alla data di stima del 12/03/2024 è pari a 40.000,00 € per 63,0 m ² pari a 634,92 €/m ² | 40.000,00 |
| | Totale | 40.000,00 |
| Totale Lotti | | 40.000,00 |



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 di mercato del bene € 40.000,00

FIRME

Ilario Rossi



Indice

Perizia di stima

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Frontespizio | 1 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 2 |
| Soggetti | 2 |
| Fasi e operazioni peritali | 3 |
| Criteri e procedimenti | 4 |
| Lotti | 5 |
| Lotto 1 | |
| Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Fiume, 53 - 48122 - RAVENNA (RA) | |
| Scheda immobile | 6 |
| Geografia | 7 |
| Consistenze superficiali | 8 |
| Caratteristiche | 10 |
| Segmento di mercato | 11 |
| Documenti | 12 |
| Consistenza catastale | 16 |
| Valutazione | 17 |
| Due diligence | 17 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 19 |
| Risultati della valutazione | 23 |
| Quadro riassuntivo | 23 |
| Conclusioni Perizia di stima | 24 |
| Firme | 24 |