D. R. per l'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio
Rua Pioppa, 22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 – dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

oggetto

Stima del più probabile valore di mercato di un appartamento posto in un fabbricato nel Comune di Reggio Emilia, in Viale Timavo n. 63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 132 particella 415 sub 5.

Atto esecutivo prot. 183416 del 08/07/2021 del Protocollo di Intesa prot. 339829 del 28/10/2020 tra Agenzia delle Entrate e Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.

committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
P.IVA: 01019341005 - CF: 01906810583
Via Toscana, 12 - 00157 Roma - e-mail: entecri@cert.entecri.it

Stima del più probabile valore di mercato di un appartamento posto in un fabbricato nel Comune di Reggio Emilia, in Viale Timavo n. 63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 132 particella 415 sub 5.

Atto esecutivo prot. 183416 del 08/07/2021 del Protocollo di Intesa prot. 339829 del 28/10/2020 tra Agenzia delle Entrate e Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.

INDICE

PREMESSA 2
1 Scopo della stima 2
2 Titolarità dell'immobile oggetto di stima 3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 3
3 Ubicazione e descrizione del fabbricato 3
4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione 8
5 Dati urbanistici 10
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 11
6 Analisi del mercato immobiliare 11
7 Metodologia estimativa adottata 12
8 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 13
8.1 Esposizione del procedimento 13
8.2 Beni di confronto (*comparables*) selezionati 14
8.3 Tabella delle caratteristiche 17
8.4 Tabella degli immobili in comparazione 19
8.5 Tabella Test di ammissibilità 19
8.6 Tabella dei dati 21
8.7 Tabella dei prezzi impliciti 21
8.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa 21
8.9 Determinazione del valore di mercato 22
CONCLUSIONI 23

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

PREMESSA

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena, Ufficio Provinciale Territorio, a seguito dell'Atto esecutivo prot. 183416 del 08/07/2021 del Protocollo di Intesa prot. 339829 del 28/10/2020 tra Agenzia delle Entrate e Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana (di seguito ESACRI).

La valutazione, richiesta con nota ESACRI prot. n. 4368 del 10 maggio 2021, ha ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di una abitazione posta nel Comune di Reggio Emilia, in viale Timavo n. 63.

L'elaborato è redatto secondo le indicazioni del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Gli accertamenti relativi al bene in esame sono stati eseguiti sulla scorta della documentazione e delle informazioni reperibili sui siti istituzionali del Comune di Reggio Emilia, del sopralluogo esterno effettuato in data 13/10/2021, della documentazione agli atti dell'ufficio e con l'ausilio di tecnologie informatiche (Google Maps, Google Street View). Ulteriori informazioni sono state desunte dalla perizia di stima prot. 1485 del 04/04/2011, redatta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Emilia e avente ad oggetto il medesimo immobile, con sopralluogo eseguito in data 30 marzo 2011.

I protocolli di sicurezza interna in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 della Direzione Provinciale di Modena non hanno consentito l'esecuzione del sopralluogo all'interno degli immobili; pertanto, la valutazione potrà essere affetta da una maggiore alea estimativa.

In assenza di ulteriore documentazione su titoli abilitativi e pratiche edilizie inerenti l'immobile in premessa e informazioni sullo stato locativo e l'agibilità dello stesso, sulla conformità degli impianti e sulla presenza di pesi, servitù o vincoli, ai sensi del punto 3.7 dell'atto esecutivo la stima è redatta nel presupposto che il bene sia libero da qualsiasi peso, servitù e vincolo non espressamente citato nella presente relazione e che rispetti le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

1 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia è la determinazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato della quota di proprietà dell'Ente ESACRI di un appartamento posto in un fabbricato condominiale sito in Comune di Reggio Emilia, in Viale Timavo n. 63, al fine di una futura alienazione.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

2 TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

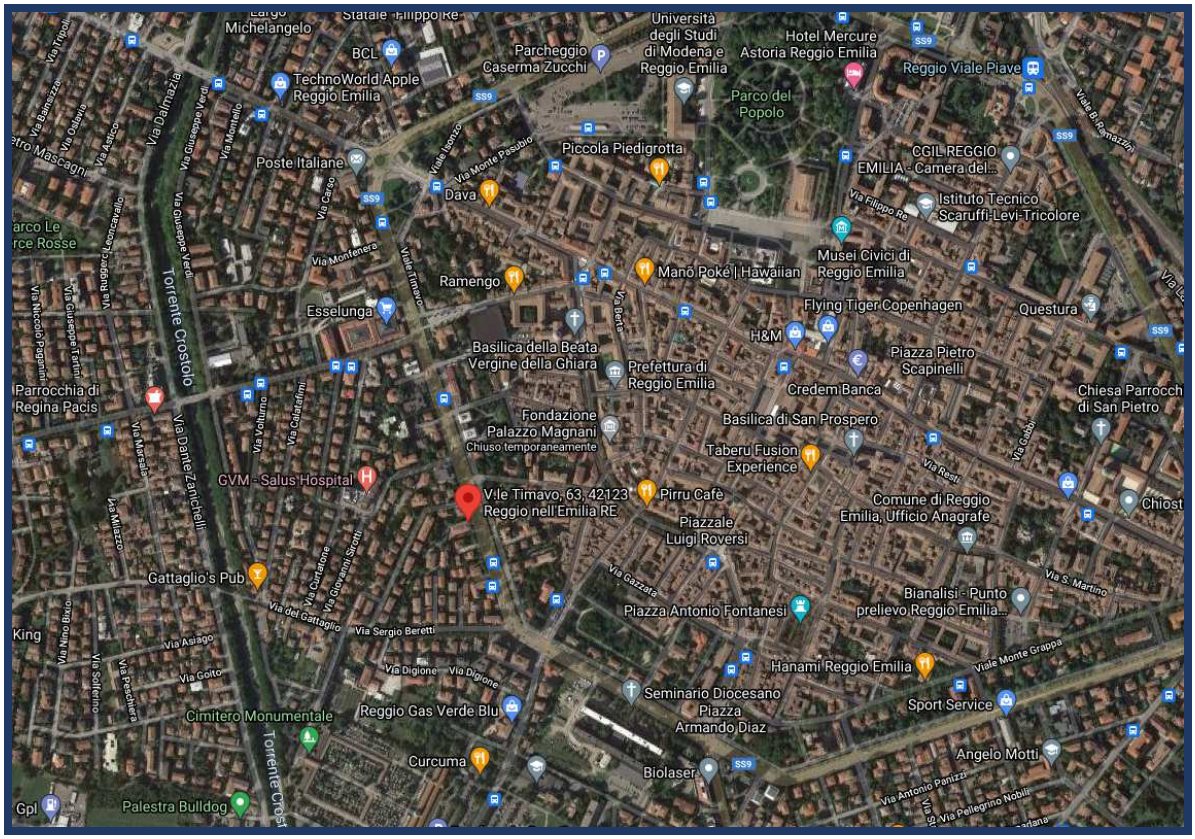
All'attualità, l'intestazione catastale del bene in valutazione è la seguente:

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in Roma, C.F.: 01906810583 - Proprietà per 1/1.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene in valutazione è posto in un fabbricato condominiale residenziale con accesso da Viale Timavo n. 63, a ridosso del centro storico di Reggio Emilia.
Sebbene il contesto generale sia di buona appetibilità, l'affaccio diretto su una arteria di grande percorrenza quale Viale Timavo rende il bene meno appetibile ai fini residenziali a causa di fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico.
L'area è prossima a servizi pubblici e commerciali e lungo la via principale sono presenti diverse fermate del servizio locale di trasporti pubblici. Sono presenti diversi stalli di parcheggio pubblico lungo il Viale e un'area di sosta a circa 150 m nei pressi di Piazzale Fiume. In un raggio di c.ca 300 m sono inoltre presenti diverse aree verdi (Parco Cervi, Parco del Legno).



Localizzazione del bene da stimare nel territorio comunale di Reggio Emilia

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Il fabbricato nel quale ricade il bene è stato edificato nella prima metà degli anni '60, con abitabilità rilasciata in data 25/08/1963.
L'edificio si eleva per sei piani fuori terra, collegati da un vano scala comune dotato di ascensore, e ospita: al piano terra cantine, autorimesse e parti comuni (locale acqua e Enel, sala macchine ascensore); dal primo al quinto piano abitazioni; al piano sesto sottotetto soffitte.
Nella presente valutazione si fa riferimento alla definizione dei livelli di piano presente agli atti del Catasto; tuttavia, si specifica che a causa di un dislivello del piano di campagna il piano terra è di fatto un piano seminterrato lungo l'affaccio su viale Timavo (porzione occupata dalle cantine).
La struttura portante è in cemento armato con finitura esterna in mattoni faccia a vista, e si presenta esternamente in normale stato manutentivo.
Il fabbricato è circondato da un'area cortiliva recintata con muretto e ringhiera metallica dotata di accesso pedonale e carrabile. Sul fronte opposto alla strada principale, con accesso dall'area di corte comune, è presente un corpo di fabbrica accessorio di un solo piano, separato dal fabbricato principale, destinato ad autorimesse pertinenziali alle abitazioni.

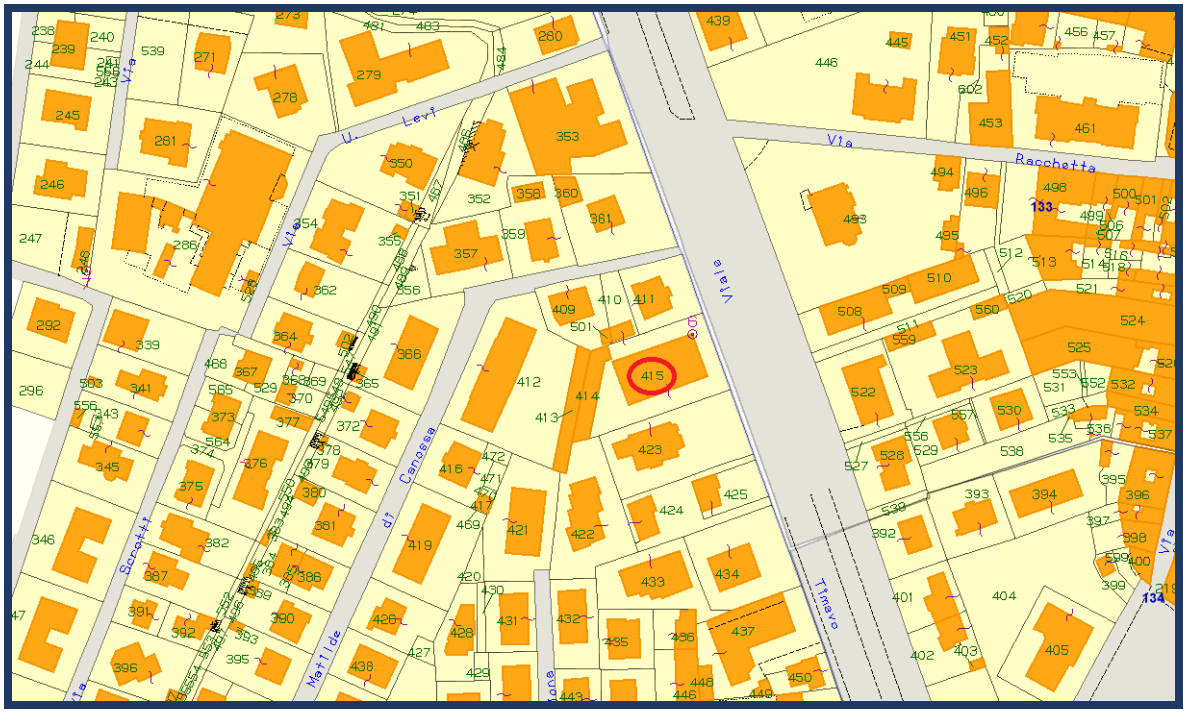
Caratteristiche del fabbricato

Numero piani		Numero collegamenti verticali		N. u.i.u.	Destinazione prevalente	Tipologia edilizia	Anno di costruzione/ ristrutturazione
Fuori terra	Entro terra	Ascensore	Scale				
7	0	1	1	23	Residenziale	Edificio multipiano	1963

Identificazione catastale del fabbricato

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella
Reggio Emilia	Viale Timavo, 63	Urbano	-	132	415

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it



Stralcio del di mappa catastale del Comune di Reggio con indicazione della particella 415 del foglio 132

Vista del fronte del fabbricato da viale Timavo con indicazione della porzione in valutazione (fonte: Google StreetView novembre 2020)

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Vista laterale del fabbricato da viale Timavo (fonte: Google StreetView novembre 2020)

Vista laterale del fabbricato da viale Timavo (sopralluogo del 13/10/2021)

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Riprese fotografiche all'interno dell'abitazione e della cantina (Sopralluogo eseguito il 30 marzo 2011)

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

4 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

È di seguito descritta l'unità immobiliare presente nel fabbricato che sarà oggetto della valutazione con le informazioni riguardanti l'individuazione toponomastica e catastale, la natura del diritto reale e la consistenza in m^2 specificando la modalità di calcolo.

Il bene da valutare consiste in un'abitazione posta al primo piano del fabbricato (di fatto un piano rialzato sul fronte principale), di altezza interna 2,95 m, composta da: ingresso, disimpegno di distribuzione della zona giorno costituita da cucina e soggiorno con affaccio su Viale Timavo (arteria di grande percorrenza) e studio con affaccio sull'area di corte, secondo disimpegno di distribuzione della zona notte costituita da due camere e un bagno, con affacci sull'area comune. Completa l'unità una cantina al piano terra (di fatto seminterrato) di altezza 2,65 m, con finestra al livello del piano di calpestio esterno, e un vano soffitta al piano sesto sottotetto dotato di lucernario e avente altezza variabile da 0,60 a 1,95 m. Nella planimetria catastale è attribuita all'unità immobiliare anche una superficie dell'area cortiliva prospicente la finestra della cantina di c.ca 3 m^2 che costituisce di fatto una porzione di area pavimentata di passaggio in continuità con l'area di corte comune.
L'unità in esame è stata oggetto di una perizia di stima prot. 1485 del 04/04/2011 dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Emilia, eseguita a seguito di richiesta della Croce Rossa Italiana, in occasione della quale era stato eseguito un sopralluogo interno, in data 30 marzo 2011, desumendo le seguenti informazioni: "I pavimenti sono prevalentemente in marmo, tranne in camera da letto dove c'è un parquet in legno, in bagno e cucina i rivestimenti sono di piastrelle di ceramica i sanitari del bagno sono stati sostituiti circa dieci anni fa, le porte interne sono in legno di noce tamburate, le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici essenziali e l'impianto di teleriscaldamento condominiale con termosifoni in ghisa. Nel locale cantina e sottotetto le pavimentazioni sono in battuto di cemento e le porte di ingresso e le finestrine sono in legno. Lo stato complessivo dell'immobile può ritenersi generalmente discreto, necessita solo una pitturazione interna".

In assenza di informazioni relative a variazioni sulle finiture e sugli impianti interni, si ritengono le caratteristiche rilevate nel 2011 tuttora valide.

Inoltre, non sono state fornite dalla parte richiedente informazioni sullo stato locativo del bene; pertanto, ai fini della presente valutazione lo stesso viene considerato libero da vincoli locativi.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Comune	Reggio Emilia		
Indirizzo\civico\scala\ piano\interno	Viale Timavo n. 63 \ P1		
Consistenza ragguagliata (m²)	118,00	**Modalità principale di calcolo della consistenza**	Planimetria catastale
Natura del diritto reale	Piena Proprietà		

L'unità è identificata catastalmente come segue:

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria\Classe	Rendita (€)
Urbano	-	132	415	5	A/2 \ 4	795,34

Si riporta di seguito il calcolo della consistenza del bene in esame. Le superfici sono desunte dalla planimetria catastale e ragguagliate ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98.

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m²	Riferimento	Coefficiente	
Vani principali	Planimetria catastale	111,00	DPR 138/98	1,00	111,00
Vani accessori indiretti non comunicanti (soffitta)	Planimetria catastale	12,00	DPR 138/98	0,25	4,00
Vani accessori indiretti non comunicanti (cantina)	Planimetria catastale	11,00	DPR 138/98	0,25	2,75
				TOTALE in c.t. (m²)	**118,00**

Si fa presente che la superficie commerciale sopra determinata differisce dalla superficie catastale agli atti per i seguenti motivi:

- nella banca dati catastale, la superficie della soffitta è computata come "vano accessorio indiretto comunicante"; ai fini della presente valutazione, tale superficie è stata invece ritenuta "non comunicante";

- nella banca dati catastale, coerentemente a quanto riportato nella planimetria, è stata attribuita al bene anche una superficie di c.ca 3 mq corrispondente a una porzione di area cortiliva prospicente la finestra della cantina; ai fini della presente valutazione, poiché tale area rappresenta di fatto una zona di passaggio non fruibile dalla proprietà, si ritiene di escluderne la superficie dalla valutazione.

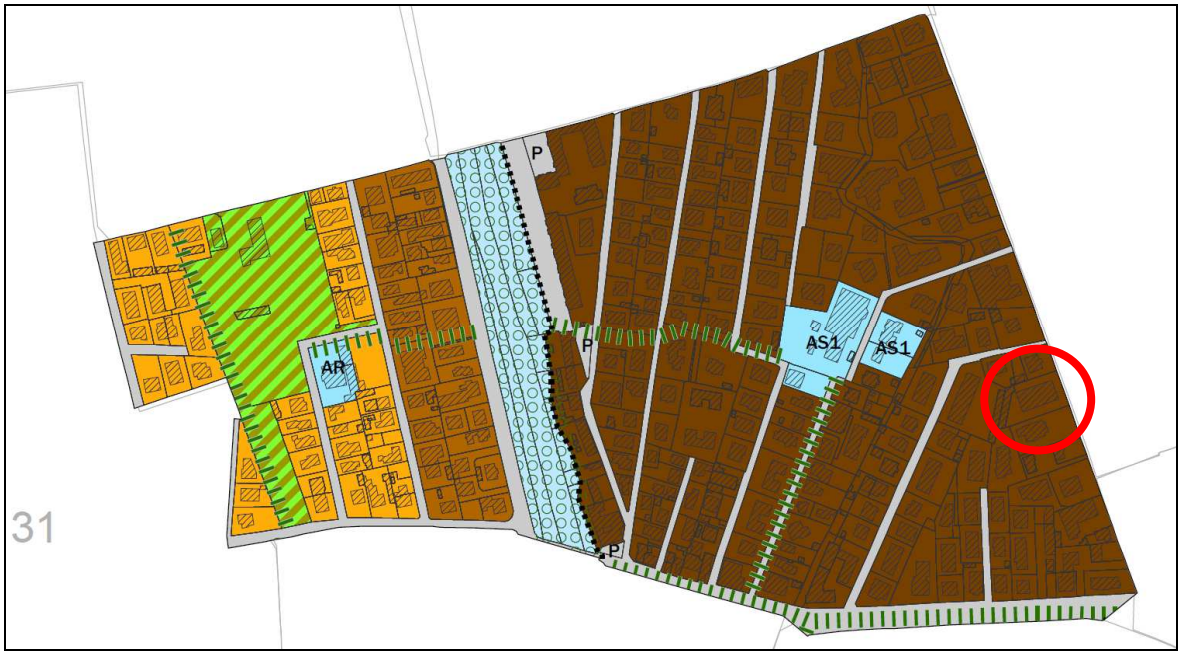
Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

5 DATI URBANISTICI

Il mappale in cui ricade il fabbricato è classificato dagli strumenti urbanistici comunali tra le aree della *Città storica* e degli *edifici tutelati esterni alla città storica*, disciplinate al capo IV del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Costituiscono la Città storica *"[…] i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione […]"* e sono ad essa assimilati i tessuti di edificazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.

Nello specifico, l'edificio ricade tra gli ambiti *Acs2 – Prima espansione novecentesca,* disciplinati all'art. 27 del RUE, che ricomprendono le parti di territorio comunale esterne al perimetro del Centro storico, caratterizzate da insediamenti sorti a partire dalla fine dell'Ottocento con la costruzione dei viali di circonvallazione in sostituzione delle mura, e le prime espansioni urbane sorte fino alla Seconda guerra mondiale.

Il fabbricato è classificato come edificio di categoria 3B, per il quale sono ammessi interventi riconducibili alla "Ristrutturazione edilizia" senza modifica della sagoma e del sedime. Tali interventi non possono dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.



Particolare della tavola R3.1 del RUE, relativa al foglio 132, con indicazione del bene in valutazione tra gli ambiti Acs2

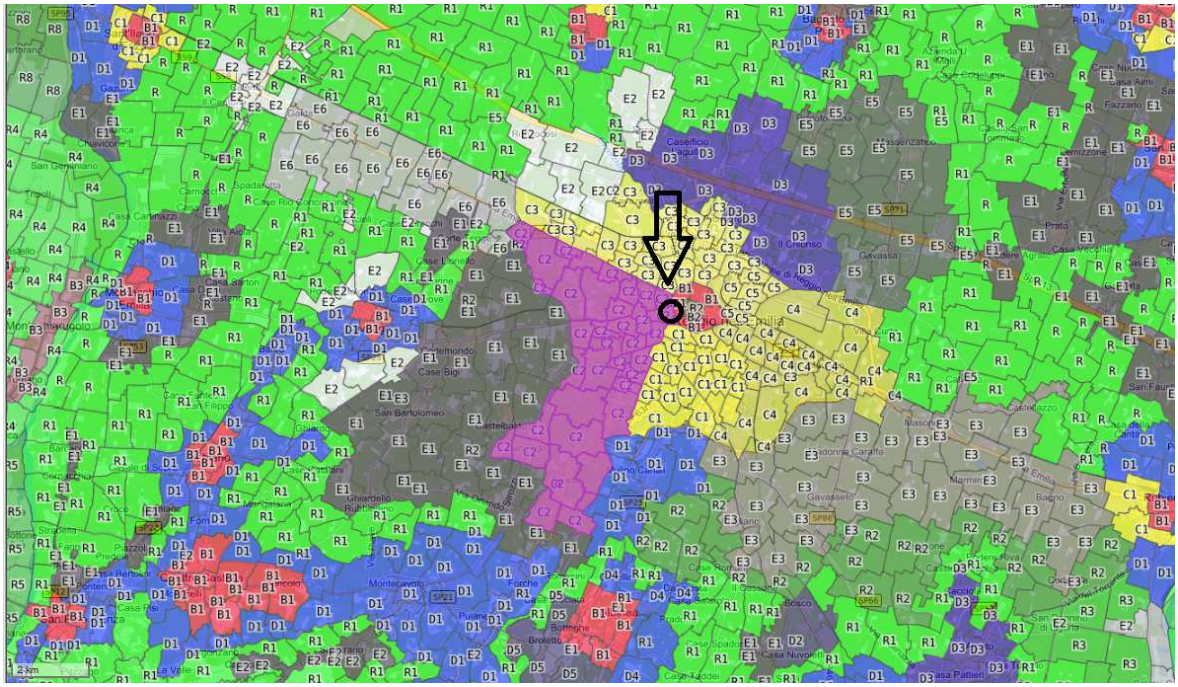
Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Reggio Emilia	Reggio Emilia	C2	Semicentrale / Zona Residenziale – Via Emilia all'Angelo – Orologio – Baragalla – Rivalta - Coviolo



Zonizzazione OMI del Comune di Reggio Emilia con indicazione del bene in valutazione all'interno della zona OMI C2 (campita in rosa)

Si riportano di seguito i dati sulle compravendite del settore residenziale, in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)[1], in serie trimestrale, relativi al Capoluogo di Provincia di Reggio Emilia nell'ultimo triennio.

Volumi di compravendita del settore residenziale - Reggio Emilia

Anno	2018				2019				2020*				2021*	
Trim.	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
NTN	456,22	540,38	487,64	561,54	512,93	594,11	554,59	659,03	448,82	469,13	486,98	631,05	625,07	752,37

*I dati relativi agli anni 2020-2021 sono da ritenersi provvisori.

[1] Per i criteri metodologici adottati per il calcolo del NTN, per la classificazione in settori di mercato, per l'assegnazione delle annualità e delle ripartizioni territoriali si rimanda alla consultazione della Nota Metodologica disponibile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Dai dati disponibili si evince una discreta dinamica immobiliare nel settore residenziale, con un numero di transazioni crescente fino al II trimestre del 2021, ad eccezione del periodo di maggiori restrizioni conseguenti l'emergenza sanitaria Covid-19 (tra il I e il III trimestre del 2020), quando si è verificato un calo di NTN del 20% circa rispetto alla media dell'anno precedente.

Per quanto riguarda le quotazioni di compravendita, dalle informazioni di mercato disponibili si evince nella zona OMI C2 un tendenziale calo dei prezzi per le abitazioni civili. Come si rileva dalla seguente tabella, infatti, dopo un periodo di stabilità dei prezzi tra il I semestre del 2018 e il I semestre del 2020, si è registrato negli ultimi due semestri rilevati un calo in media del 2%.

Quotazioni di compravendita delle abitazioni civili - Reggio Emilia

Zona OMI	2018				2019				2020				2021	
	I sem		II sem		I sem		II sem		I sem		II sem		I sem	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
C2	1.100	1.650	1.100	1.650	1.100	1.650	1.100	1.650	1.100	1.650	1.150	1.550	1.100	1.550

7 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

8 PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

8.1 Esposizione del procedimento

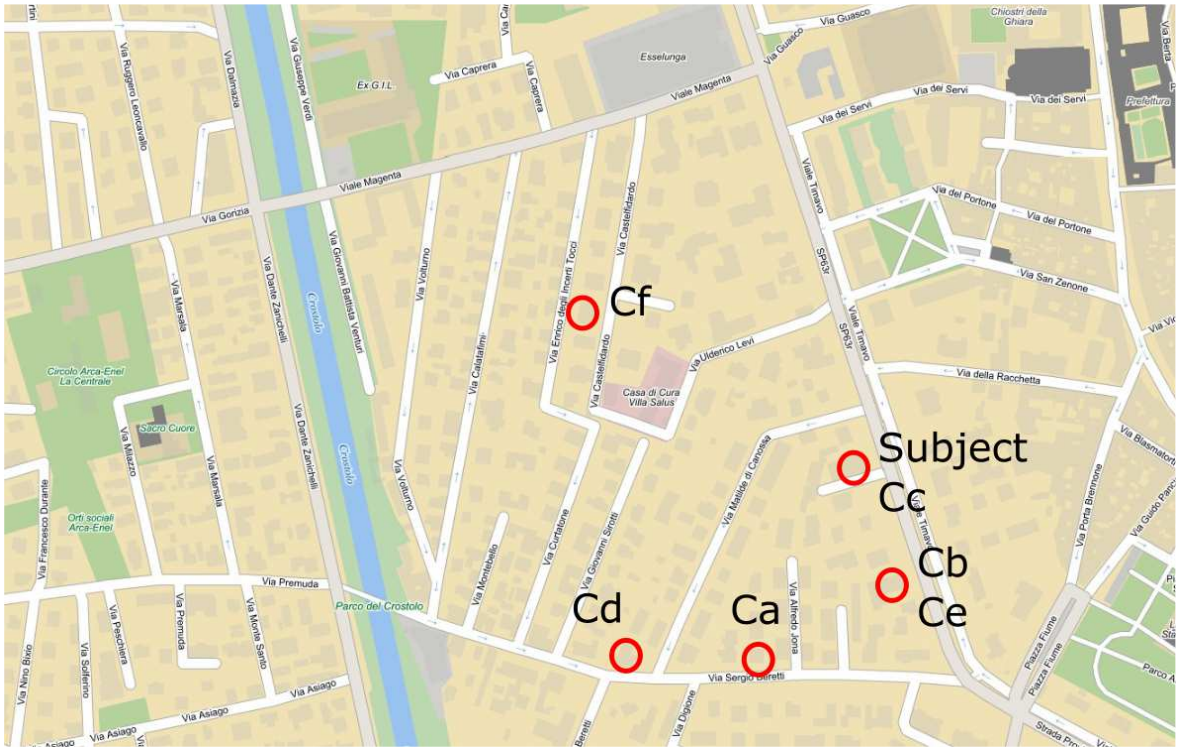
Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;"selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il canone di mercato e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del canone tratto di norma da contratto di locazione;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

8.2 Beni di confronto (*comparables*) selezionati

L'analisi di mercato ha consentito di individuare all'interno del territorio comunale di Reggio Emilia immobili con caratteristiche simili a quello da valutare, compravenduti negli ultimi tre anni.



Localizzazione dei Comparables e del Subject

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Samuele Resciniti, Rep. 7952/1945
Prezzo (€):		122.200,00
Data dell'atto:		10/09/2019
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Via Sergio Beretti n. 19/1
Dati catastali	**Foglio**	132
	Particella	454
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 106 mq posta al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra edificato nella metà degli anni '60, privo di ascensore, composta da: ingresso, sala, cucina, studio, due camere da letto, bagno e due balconi, oltre a cantina al piano terra. Compravenduta con autorimessa al piano terra di 17 mq (coeff. 0,50). Si considera uno stato manutentivo "normale". Prezzo comprensivo di autorimessa: € 132.000,00

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Gino Baja Guarienti, Rep. 9870 / 6631
Prezzo (€):		83.700,00
Data dell'atto:		18/12/2020
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Viale Timavo, 75
Dati catastali	**Foglio**	132
	Particella	437
	Subalterno	4
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 87 mq posta al piano primo di un fabbricato condominiale edificato negli anni '60 di sei piani fuori terra e un piano seminterrato, dotato di ascensore, composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, tre balconi e bagno, con cantina pertinenziale al piano seminterrato e soffitta al piano sottotetto. L'unità ha affaccio principale su Viale Timavo. Compravenduta con un'autorimessa al piano seminterrato di 13 mq (coeff. 0,50). Si considera uno stato manutentivo "normale". Prezzo comprensivo di autorimessa: € 90.000,00

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Maria Carmen Costabile, Rep. 67159/27740
Prezzo (€):		132.700,00
Data dell'atto:		29/05/2019
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Viale Timavo, 63
Dati catastali	**Foglio**	132
	Particella	415
	Subalterno	19
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 145 mq posta al piano terzo del medesimo fabbricato del bene in valutazione, costituita da: ingresso, cucina e soggiorno con balcone su Viale Timavo, disimpegno, studio due camere da letto con balcone, bagno con loggia e ripostiglio, oltre a cantina al piano terra e soffitta al piano sottotetto. Compravenduta con autorimessa al piano terra di 16 mq (coeff. 0,50). Si considera uno stato manutentivo "normale". Prezzo comprensivo di autorimessa: € 140.000,00.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Antonino Vacirca, Rep. 62456 / 39089
Prezzo (€):		103.000,00
Data dell'atto:		15/11/2019
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Via Sergio Berretti, 23
Dati catastali	**Foglio**	132
	Particella	407
	Subalterno	15
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 108 mq, posta al piano terzo di un fabbricato edificato negli anni '60 di quattro piani fuori terra e un piano interrato, sprovvisto di ascensore, composta da: pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi con annessa soffitta al piano sottotetto e cantina al piano interrato. Si considera uno stato manutentivo "normale".

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Enrico Bigi, Rep. 119530/41373
Prezzo (€):		184.000,00
Data dell'atto:		06/10/2020
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Viale Timavo, 75
	Foglio	132
	Particella	437
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 105 mq posta al piano terzo di un fabbricato condominiale edificato negli anni '60 di sei piani fuori terra e un piano seminterrato, dotato di ascensore, composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, studio, due camere da letto, bagno finestrato e doppio servizio cieco, con tre balconi, cantina pertinenziale al piano seminterrato e soffitta al piano sottotetto. L'unità ha affaccio principale su Viale Timavo. Compravenduta con un'autorimessa al piano interrato di 16 mq (coeff. 0,50). L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria e opere interne nel I sem. del 2020; pertanto, si considera uno stato manutentivo dell'u.i.u. "ottimo". Prezzo comprensivo di autorimessa: € 198.000,00

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Comparabile C_f

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Antonio Caranci, Rep. 48902/17132
Prezzo (€):		98.000,00
Data dell'atto:		20/12/2018
Comune:		Reggio Emilia
Zona OMI:		C2
Indirizzo	**Toponimo**	Via Enrico degli Incerti Tocci, 10
Dati catastali	**Foglio**	132
	Particella	239
	Subalterno	14
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione di 88 mq posta al piano primo di un fabbricato edificato nel primo dopoguerra di cinque quattro fuori terra e un piano seminterrato, privo di ascensore, composta da: corridoio, studio, soggiorno, tinello, cucinotto, bagno e camera da letto. Si considera uno stato manutentivo "normale".

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

8.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

La consistenza degli immobili è determinata considerando la superficie commerciale lorda, ragguagliata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/98 e dei rapporti di mercato riscontrati in loco, degli alloggi e delle relative pertinenze (soffitte e cantine). Dal prezzo di compravendita di tutti i comparabili è stata scomputata la quota relativa alle autorimesse, ove presenti.
L'orientamento prevalente è determinato con riferimento all'esposizione degli ambienti principali della zona giorno.
Sia i comparables che il subject sono posti in prossimità del Centro Storico, in una zona omogenea dal punto di vista urbanistico; pertanto, la localizzazione di dettaglio è stata considerata "ricercata" per tutti gli immobili.
In coerenza al subject, per tutte le unità che presentano affaccio principale su strada di grande percorrenza (Viale Timavo), la caratteristica "qualità dell'affaccio" è stata considerata "scadente".

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m^2
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

8.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)						IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi		Notaio Samuele Resciniti, Rep. 7952/1945	Notaio Gino Baja Guarienti, Rep. 9870 / 6631	Notaio Maria Carmen Costabile, Rep. 67159/27740	Notaio Antonino Vacirca rep. 62456 / 39089	Notaio Enrico Bigi, Rep. 119530/41373	Notaio Enrico Bigi, Rep. 118383/40474	
	Prezzo o valore assunto (€)		122.200,00	83.700,00	132.700,00	103.000,00	184.000,00	98.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2019	2°/2020	1°/2019	2°/2019	2°/2020	2°/2018	2°/2021
	Comune		Reggio Emilia	Reggio Emilia	Reggio Emilia	Reggio Emilia	Reggio Emilia	Reggio Emilia	Reggio emilia
	Indirizzo	Toponimo	Via Sergio Beretti	Viale Timavo	Viale Timavo	Via Sergio Beretti	Viale Timavo	Via Enrico degli Incerti Tocci	Viale Timavo
		Numero civico	19/1	75	63	23	75	10	63
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-	-
		Foglio	132	132	132	132	132	132	132
		Part.lle	454	437	415	407	437	239	415
		Subalterno	1	4	19	15	8	14	5
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m²	1.100,00	1.150,00	1.100,00	1.100,00	1.150,00	1.100,00	
		Massimo €/m²	1.650,00	1.550,00	1.650,00	1.650,00	1.550,00	1.650,00	
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
	2°/2021	Massimo €/m²	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m² 106,00	Superficie in m² 87,00	Superficie in m² 145,00	Superficie in m² 108,00	Superficie in m² 105,00	Superficie in m² 88,00	Superficie in m² 118,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Livello di piano dell'uiu		Primo 1,00	Primo 1,00	Intermedio con ascensore 4,00	Intermedio senza ascensore 3,00	Secondo con ascensore 2,00	Primo 1,00	Primo 1,00
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Normale
	Numero WC		Due	Uno	Uno	Uno	Due	Uno	Uno
	Numero di affacci		Tre	Tre	Due	Due	Tre	Tre	Due
	Orientamento prevalente dell'uiu		S	SE-SO	NE-NO	E-O	NE-NO	E-O	NE-NO
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Scadente	Normale	Scadente

8.5 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima."

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Nel caso specifico, poiché i comparables ricadono nella stessa zona OMI del subject, non viene effettuato alcun riallineamento per localizzazione e si adotta un coefficiente Kl pari a 1,00. Si precisa, inoltre, che per il riallineamento cronologico all'attualità (II sem 2021) sono prese a riferimento le ultime quotazioni OMI disponibili, relative al I sem 2021.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari C' e C'' sono stati adottati pari a 600 €/mq, considerando il 50% circa dei costi di costruzione di un edificio multipiano di natura residenziale desunti dalla pubblicazione specialistica "Prezzi Tipologie Edilizie – 2019" edita da DEI – Tipografia del Genio Civile (schede B5-B7).

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	
Prezzo rilevato (€)		122.200,00	83.700,00	132.700,00	103.000,00	184.000,00	98.000,00	V_{OMI} min. = €/m²	1.100,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2019	2°/2020	1°/2019	2°/2019	2°/2020	2°/2018	V_{OMI} max = €/m²	1.550,00
	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	1.375,00	1.350,00	1.375,00	1.375,00	1.350,00	1.375,00	C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	600,00
	Coefficiente epoca K_E (nella zona del comparable) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)	0,96	0,98	0,96	0,96	0,98	0,96	C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	600,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	Epoca stima:	2°/2021
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.325,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		106	87	145	108	105	88	118	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.152,83	962,07	915,17	953,70	1.752,38	1.113,64	Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} *min - C'*)	500,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.110,91	944,25	881,89	919,02	1.719,93	1.073,14	Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} *max + C'*)	2.150,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = p'Ci x ST (€)		117.756,36	82.150,00	127.874,55	99.254,55	180.592,59	94.436,36	p'c min = €	881,89
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

8.6 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	106,00	Superficie in m²	87,00	Superficie in m²	145,00	Superficie in m²	108,00	Superficie in m²	105,00	Superficie in m²	88,00	Superficie in m²	118,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio senza ascensore	4,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c8	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00
c9	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

8.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.
I prezzi impliciti adottati sono desunti dall'esperienza estimativa dell'ufficio e da indagini statistiche condotte su immobili residenziali all'interno del Comune di Reggio Emilia.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	881,89	881,89	881,89	881,89	881,89	881,89
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,0%	10.598,07	7.393,50	11.508,71	8.932,91	16.253,33	8.499,27
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	10,0%	11.775,64	8.215,00	12.787,45	9.925,45	18.059,26	9.443,64
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc4XStc	€	150,00	15.900,00	13.050,00	21.750,00	16.200,00	15.750,00	13.200,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	3.532,69	2.464,50	3.836,24	2.977,64	5.417,78	2.833,09
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	450,00	53.100,00	53.100,00	53.100,00	53.100,00	53.100,00	53.100,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	6,0%	7.065,38	4.929,00	7.672,47	5.955,27	10.835,56	5.666,18
c8	Numero di affacci	Kc8XPci	€	2,0%	2.355,13	1.643,00	2.557,49	1.985,09	3.611,85	1.888,73
c9	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc9XPci	€	2,0%	2.355,13	1.643,00	2.557,49	1.985,09	3.611,85	1.888,73
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc10XPci	€	4,0%	4.710,25	3.286,00	5.114,98	3.970,18	7.223,70	3.777,45

8.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi + ΣΔPi.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	12,00	10.582,72	31,00	27.338,70	-27,00	-23.811,12	10,00	8.818,93	13,00	11.464,61	30,00	26.456,80		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-7.672,47	2,00	5.955,27	-1,00	-5.417,78	0,00	0,00		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-53.100,00	0,00	0,00		
c7	Numero WC	-1,00	-7.065,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.835,56	0,00	0,00		
c8	Numero di affacci	-1,00	-2.355,13	-1,00	-1.643,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.611,85	-1,00	-1.888,73		
c9	Orientamento prevalente dell'uiu	-3,00	-7.065,38	-2,00	-3.286,00	0,00	0,00	-1,00	-1.985,09	0,00	0,00	-1,00	-1.888,73		
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.970,18	0,00	0,00	-1,00	-3.777,45		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-5.903,17		22.409,70		-31.483,59		8.818,93		-61.500,57		18.901,89		
	P_C		117.756,36		82.150,00		127.874,55		99.254,55		180.592,59		94.436,36		
	$P_C + \sum \Delta P_i$		111.853,19		104.559,70		96.390,95		108.073,48		119.092,02		113.338,26		
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$		947,91		886,10		816,87		915,88		1.009,25		960,49	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	922,75
	Δ_{medio}%		2,73%		-3,97%		-11,47%		-0,74%		9,37%		4,09%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^ sintesi (€)	#######

8.9 Determinazione del valore di mercato

Dalle tabelle si evince che tutti i *comparables* rientrano nella percentuale di scostamento del 15%, considerata accettabile nel caso in esame.

Valore della Piena Proprietà (€)	108.884,50
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, espresso in cifra tonda ed arrotondato alle migliaia, risulta essere pari a **€ 109.000,00 (euro centonovemila/00).**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta a seguito dell'Atto esecutivo prot. 183416 del 08/07/2021 del Protocollo di Intesa prot. 339829 del 28/10/2020 tra Agenzia delle Entrate e Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.
La valutazione ha ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di una unità immobiliari destinata ad abitazione posta in un fabbricato nel Comune di Reggio Emilia (RE), in viale Timavo n. 63, ai fini di una futura alienazione.

Gli accertamenti relativi al bene in esame sono stati eseguiti sulla scorta della documentazione e delle informazioni reperibili sui siti istituzionali del Comune di Reggio Emilia, del sopralluogo esterno effettuato in data 13/10/2021, della documentazione agli atti dell'ufficio e con l'ausilio di tecnologie informatiche (Google Maps, Google Street View).
Ulteriori informazioni sono state desunte dalla perizia di stima prot. 1485 del 04/04/2011, redatta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Emilia e avente ad oggetto il medesimo immobile, con sopralluogo interno eseguito in data 30 marzo 2011.

Il valore del bene è stato determinato mediante un procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA), attraverso il confronto con unità residenziali poste nel medesimo contesto territoriale e trasferite a partire dal 2018.

Si riassume nel seguente prospetto quanto determinato:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	
Appartamento posto al piano primo di fabbricato condominiale in Reggio Emilia, Viale Timavo n. 63	Reggio Emilia	132	415	5	109.000,00
TOTALE in c.t. (euro centonovemila/00)					**109.000,00**

Il presente parere è reso nel presupposto che l'immobile sia libero da qualsiasi peso, servitù, vincolo non rilevato o evidenziato in sede di stima e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Per la natura del bene in valutazione e per la metodologia di valutazione adottata, in considerazione dell'assenza di sopralluogo interno, si ritiene applicabile un'alea estimale del 15%.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.
In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).
In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.
Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.
Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.
Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Si precisa, infine, che la presente perizia di stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Modena, 22 ottobre 2021

Il Responsabile Tecnico	Il Funzionario Delegato
Antonio Simone	Enrico Zaniboni (*)
Firmato digitalmente	*Firmato digitalmente*

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Carlo Ciccarelli)

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio
Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it