

*oggetto*

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un appartamento posto in via Santo Stefano, 29 - Comune di Bologna**

**Committente: E.S.A.C.R.I. Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana**



Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio Provinciale - Territorio  
[Piazza Malpighi 11 - 40123 Bologna tel. 051 6103111]

*committente*

**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana - E.S.A.C.R.I.**  
Via Toscana n° 12 - 00187 Roma

ATO/2018\_06  
Inc. UP-BO/2018/40-6  
RdP n. 183636 del 06.08.2018

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un appartamento ubicato in via Santo Stefano, 29 - Comune di Bologna**

**Committente: E.S.A.C.R.I. Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana**

**INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE PRIMA .....	3
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Ubicazione .....	3
1.2 Identificazione catastale .....	5
1.3 Coerenze .....	6
1.4 Descrizione del fabbricato .....	6
1.5 Descrizione dell'unità immobiliare .....	7
1.6 Consistenza .....	9
PARTE SECONDA.....	10
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	10
2.1 Quadro normativo vigente e norme cogenti.....	10
2.2 Descrizione urbanistica .....	10
2.3 Certificazioni di conformità.....	11
2.4 Contratti di locazione .....	11
2.5 Servitù e altri diritti reali.....	11
PARTE TERZA.....	12
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
3.1 Criteri e metodologie estimative .....	12
3.2 Scopo della stima .....	12
3.3 Analisi del mercato immobiliare .....	12
3.3.1 Dinamica immobiliare del Comune di appartenenza .....	13
3.3.2 Zona OMI di appartenenza .....	16
3.3.3 Riferimenti puntuali del mercato immobiliare .....	17
3.4 Valutazione comparativa pluriparametrica M.C.A. esposizione del procedimento.....	18
3.5 Detrazione per lo stato occupazionale .....	19
CONCLUSIONI.....	21

## PREMESSA

La presente stima è redatta in ottemperanza ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione prot.183636 del 06.08.2018, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - DC SEOMI e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. E.S.A.C.R.I.

Scopo della valutazione è la **determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato**, finalizzato alla vendita, **di un appartamento posto in Bologna via Santo Stefano n.29**, di seguito individuato:

Comune di Bologna - Via Santo Stefano, 29					
UIU n°	Fg.	Mapp.	Sub	Cat	Descrizione
1	203	140	24	A/2	Appartamento piano terzo con cantina all'interrato

Il sopralluogo per la ricognizione dei luoghi è stato effettuato il giorno 02/10/2018 alla presenza del Dott. Pierpaolo Scarpino in rappresentanza di E.S.A.C.R.I. In quella sede è stato redatto apposito verbale che viene conservato agli atti dell'ufficio.

Si precisa che:

- tutte le informazioni fornite/trasmesse dalla proprietà sono ritenute veritiere e idonee alla formulazione del giudizio di stima;
- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- il computo della superficie e tutti i dati relativi alla consistenza sono ricavati dalla planimetria catastale.

Va inoltre evidenziato che:

- ai sensi dell'art. 4.9 dell'Accordo, non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli Enti competenti, in particolare autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, pareri espressi da enti competenti (quali VVF, Uffici d'igiene pubblica), certificazioni sulla conformità degli impianti e, pertanto, non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di valutazione;
- non sono valutate le condizioni strutturali dell'edificio;
- non sono previste attività di due diligence per verificare lo stato manutentivo dei componenti edilizi. Il giudizio sullo stato manutentivo delle finiture e degli impianti tecnologici è da considerarsi perciò sintetico, in quanto frutto di sopralluogo sommario.

## PARTE PRIMA

### 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

#### 1.1 Ubicazione

E' oggetto di valutazione un appartamento di tipo civile ubicato nel centro storico della città di Bologna, al civico 29 di via Santo Stefano, antica strada che da piazza della Mercanzia conduce a Porta Santo Stefano. La strada si caratterizza per la presenza di numerosi edifici prestigiosi di tipo gentilizio, anche d'interesse storico.

Dal punto di vista della viabilità la zona è interna all'area ZTL (zona a traffico limitato) ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico. Una criticità è costituita dalla scarsità di parcheggi pubblici e privati.

Dal punto di vista commerciale l'ubicazione è da ritenersi molto buona, anche in virtù della vicinanza a monumenti ed ambiti storici di forte attrazione turistica (Due Torri, palazzo della Mercanzia, piazza Maggiore, Archiginnasio, le Sette Chiese, Palazzo Pepoli Vecchio sede del Museo Storico della Città di Bologna, il settecentesco Palazzo Montanari, che è posto proprio di fronte all'edificio in trattazione.



Immagine 1.1a - Localizzazione toponomastica del fabbricato via S. Stefano 29 nel centro storico di Bologna

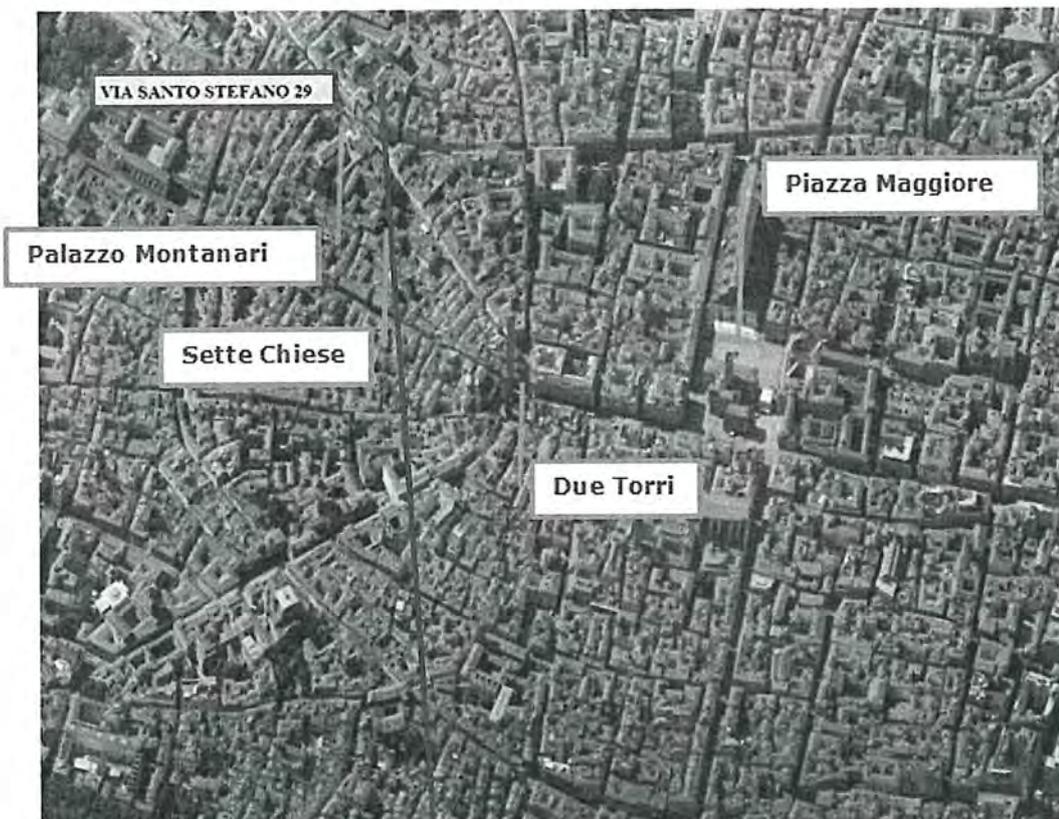


Immagine 1.1b - Localizzazione in ortofoto del fabbricato



Immagine 1.1c - Delimitazione dell'area d'impronta del fabbricato



### 1.3 Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con la scala A, a est con il sub 25 e a sud con il sub 23, il tutto salvo errori e come in fatto.

### 1.4 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare in trattazione è di tipo civile e di piacevole fattura, costruito a metà degli anni '50. Seppure edificato in epoca più recente rispetto alle costruzioni limitrofe, esso si integra piacevolmente ad esse attraverso il porticato che affaccia su via S. Stefano.

La costruzione è realizzata in struttura mista di ca e laterizio e si eleva di sette piani fuori terra oltre all'interrato, su pianta pressoché rettangolare, dal contorno parzialmente frastagliato. Entro sagoma un cortile accessibile dall'ingresso principale (pedonale e carraio) di via Santo Stefano 29. Il cortile viene utilizzato come parcheggio comune. La copertura è piana non praticabile. La facciata che prospetta su via Santo Stefano è rivestita in mattoni a vista, quelle che prospettano sul cortile interno sono intonacate e tinteggiate. Lo stato conservativo nel complesso può essere ritenuto buono.

I piani dello stabile sono disimpegnati da due corpi scala A e B, entrambi dotati di vano ascensore. Nell'ampio atrio d'ingresso è presente anche una guardiola con servizio di portierato.



Foto 1.4a - Prospetto lato via Santo Stefano - Ingresso pedonale e carraio - prospetti su cortile interno



Foto 1.4b - Atrio d'ingresso scala B - vano scale e ascensore - vano portineria

### 1.5 Descrizione dell'unità immobiliare

L'abitazione di cui si tratta è di tipo civile, è posta al 3° piano dell'edificio ed è caratterizzata dalla presenza di due ingressi: uno principale che conduce alla zona giorno ed uno secondario (di servizio) che conduce direttamente alla cucina. Essa è costituita da vani ampi e ben disimpegnati così articolati: due ingressi, corridoio disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi, oltre a cantina nell'interrato, per una superficie complessiva calcolata ai sensi del DPR 138/'98 di mq 159 e altezza costante di mt. 3,10.

I pavimenti sono in parte in marmo alla palladiana ed in parte in parquet, quelli della cucina e dei bagni in mattonelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne, comprese quelle d'ingresso, sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Nell'insieme lo stato conservativo dell'appartamento è da considerarsi "normale/buono".



Immagine 1.5a - Porta d'ingresso

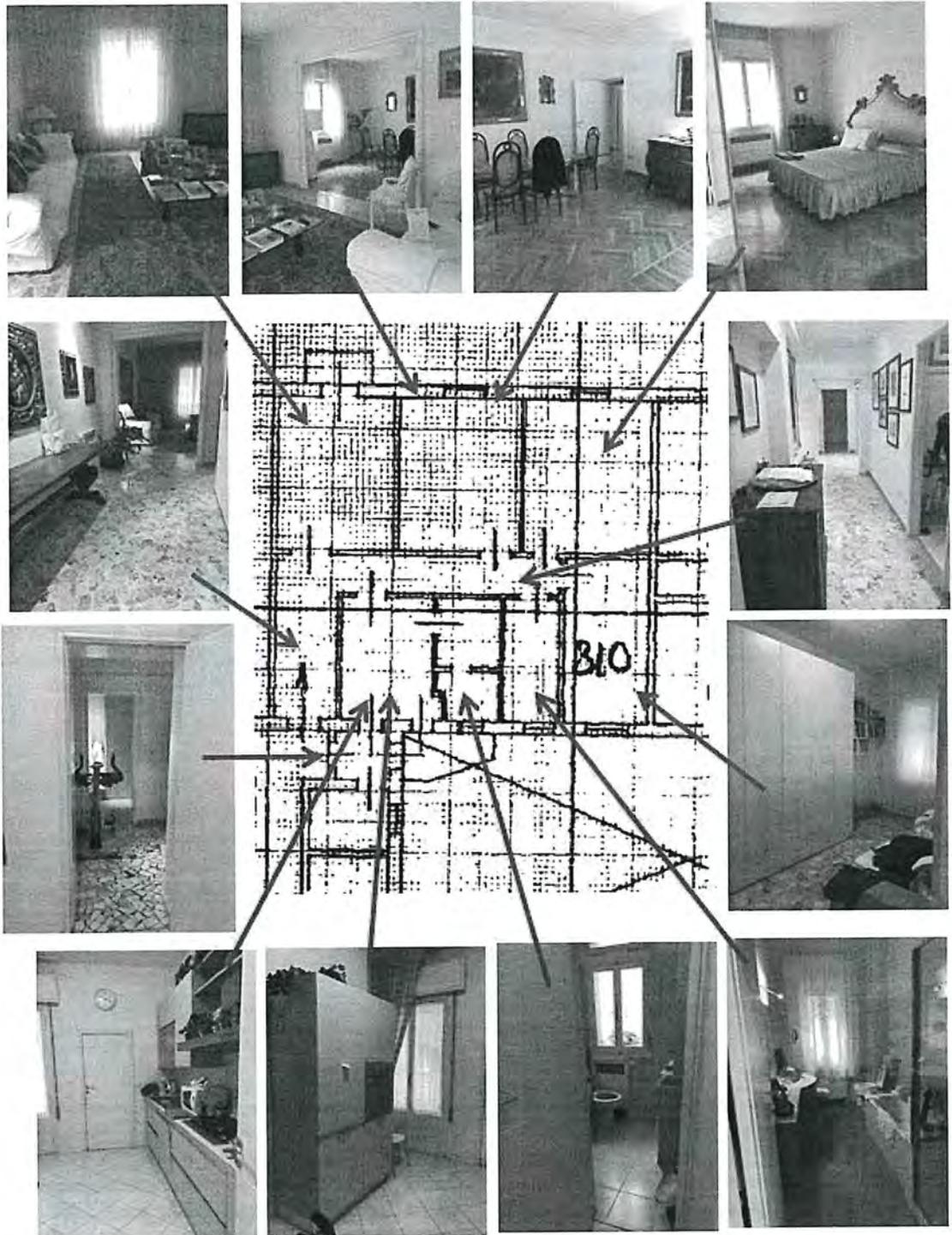


Immagine 1.5a - planimetria sub 26 e foto correlate

### 1.6 Consistenza

La consistenza commerciale è stata calcolata graficamente sulla planimetria catastale. Essa coincide con la superficie catastale determinata ai sensi del DPR 138/98.

Per maggiore chiarezza si riporta il reticolo di calcolo, precisando che le superfici calcolate sono lorde (muri interni ed esterni computati al 100% e muri di confine al 50%) e quelle accessorie di balcone e cantina sono raggugliate rispettivamente al 30% e 25% della superficie principale.

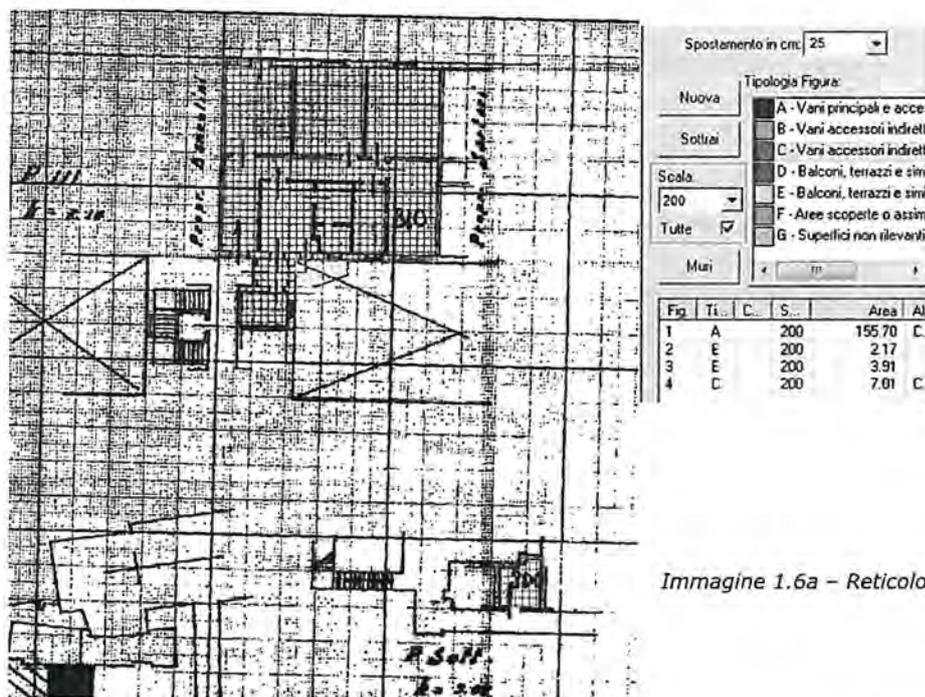


Immagine 1.6a - Reticolo della consistenza

Destinazione	Superficie lorda mq	Coeff. Ragguglio	Superficie lorda raggugliata mq
locali principali	155,70	1,00	155,70
balconi	6,08	0,30	1,82
cantina	7,01	0,25	1,80
<b>Totale</b>			<b>159,00</b>
			<b>159,00</b>

Tabella 1.6a - Calcolo della consistenza

## PARTE SECONDA

### 2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

#### 2.1 Quadro normativo vigente e norme cogenti

Non si rilevano riferimenti a normative (es. vincoli storici, architettonici, culturali, monumentali, paesaggistici, ambientali) o norme cogenti (es. ordinanze, comunicazioni, deliberazioni relative all'utilizzo dei beni) che impongano l'esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all'uso del bene e/o comunque rilevanti ai fini della sua valutazione.

La valutazione sarà pertanto eseguita considerando l'immobile libero da vincoli e pesi di tale natura e nel presupposto che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

#### 2.2 Descrizione urbanistica

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bologna sono **PSC - POC e RUE**.

L'edificio in cui è collocata l'unità in valutazione è compreso nelle tavole urbanistiche del Comune di Bologna di **PSC** in **ambiti storici nucleo di antica formazione**.

PSC - Classificazione del territorio



Immagine 2.2a - Estratto cartografia di PSC

Il **RUE** disciplina le tipologie d'intervento e gli usi consentiti sugli edifici esistenti, a seconda della loro classificazione. Nella fattispecie l'edificio non risulta classificato e su di esso gli eventuali interventi possono essere attuati in maniera diretta.

RUE - Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio

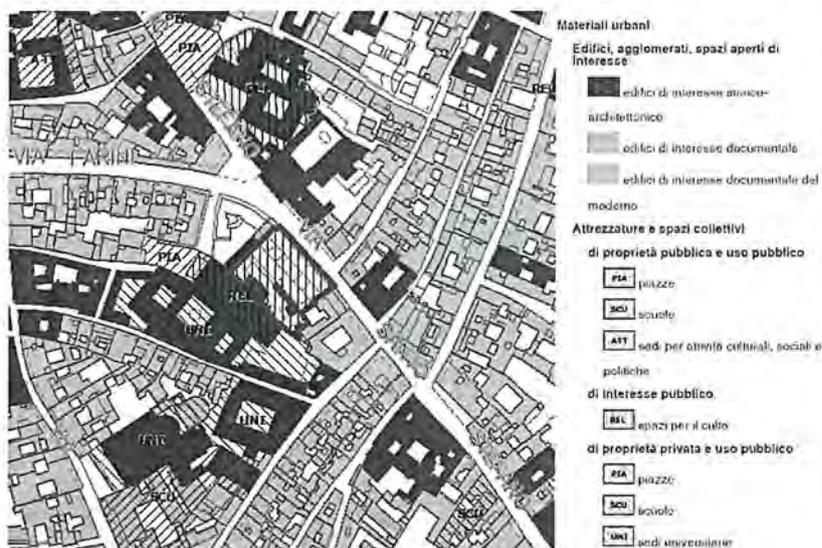


Immagine 2.2b - Estratto cartografia di RUE

In sintesi: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e cambio d'uso.

### 2.3 Certificazioni di conformità

Non sono pervenute allo scrivente certificazioni inerenti la conformità degli impianti alle normative vigenti.

### 2.4 Contratti di locazione

L'unità immobiliare risulta attualmente locata con regolare contratto della durata di anni 4+4 e decorrenza 01.04.2015. Il canone annuale di locazione è pari a € 13.800,00 ossia € 1.150/mese, assoggettato ad aggiornamento annuo nella misura del 75% della variazione ISTAT.

### 2.5 Servitù e altri diritti reali

Non sono pervenute notizie in merito all'esistenza di vincoli, pesi, privilegi e diritti reali di godimento (superficie/enfiteusi/usufrutto/uso/abitazione). L'immobile è pertanto ritenuto libero da pesi e vincoli di tale natura.

## PARTE TERZA

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

1. Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
2. scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico cercato;
3. individuazione dei necessari elementi di riferimento.

#### 3.2 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sopradescritta.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un immobile può essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti (compratore e venditore) non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a condizione che si realizzino alcune condizioni di contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare;
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita / redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

Un'attenta analisi del mercato immobiliare e delle relative dinamiche e quotazioni, diventa in tal senso un'operazione indispensabile e propedeutica alla scelta della metodologia di stima da adottare.

#### 3.3 Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare a livello "nazionale e regionale" accenna ad una ritrovata stabilità delle transazioni, anche grazie alle migliorate possibilità di accesso al credito. Migliorati anche i tempi medi di vendita che si sono accorciati.

Il **segmento residenziale** rappresenta il maggiore contenitore di immobili ed è il più dinamico dal punto di vista delle transazioni, ma sul fronte dei prezzi registra ancora una generale, lieve flessione.

### 3.3.1 Dinamica immobiliare del Comune di appartenenza

In merito alle dinamiche di mercato nel Comune di Bologna, gli archivi delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono due indicatori di particolare interesse STOCK e NTN. Un terzo indicatore, derivato dai precedenti due, è costituito dall'IMI.

- **STOCK** numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali suddivise per tipologia;
- **NTN** numero delle transazioni normalizzate, che rappresenta il numero di transazioni avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà oggetto della transazione;
- **IMI** grado di intensità del mercato, che è dato dal rapporto tra il numero delle compravendite NTN e lo STOCK relativo al segmento di analisi.

Dall'analisi dei suddetti indicatori, l'ultima **pubblicazione OMI 1° sem. 2018 - Statistiche Regionali dell'Emilia Romagna** - evidenzia che, su scala regionale (46.508 NTN), Bologna è la città con più alta movimentazione immobiliare (28,2%), seguita da Parma (13,7%) e Modena (10,4%).

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

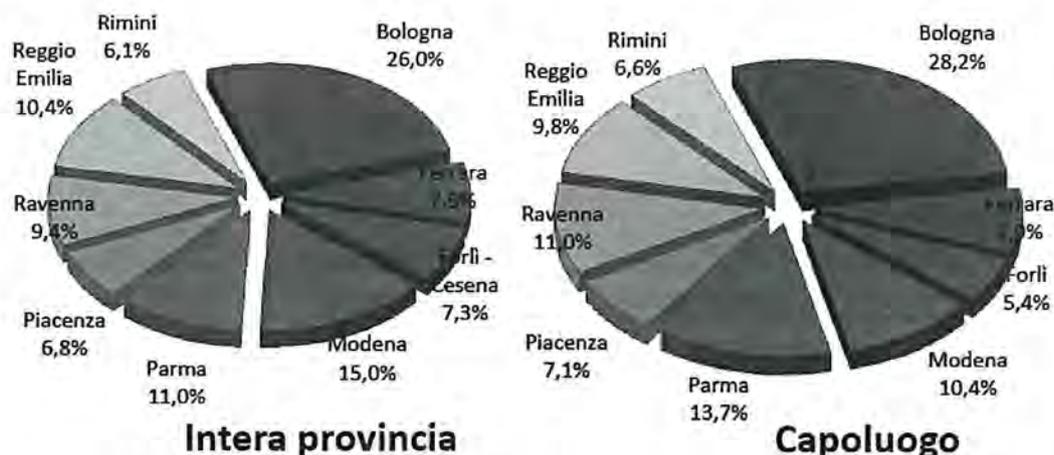


Immagine 3.3.1a - Estratto da OMI Statistiche Regionali Emilia Romagna 1.6.2018 (rif. anno 2017)

Tuttavia l'esame di dettaglio del panorama delle compravendite rileva che il dato regionale aggregato è composto da una disomogenea tendenza delle singole realtà, caratterizzato soprattutto dalla contrazione delle compravendite verificatasi (rispetto al precedente anno) sull'intera area metropolitana di Bologna (capoluogo e provincia).

L'analisi dei dati indica che nel 2017 la Provincia di Bologna registra una contrazione delle compravendite (NTN) dello 0,8 % per l'intero territorio e del 3,3% per il capoluogo; il tutto in controtendenza rispetto al segno positivo (4,2 %) registrato nell'intera regione.

## Le compravendite

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bologna	5.326	-3,3%	28,2%	2,37%	-0,09
Ferrara	1.488	10,8%	7,9%	1,93%	0,18
Forlì - Cesena	1.013	5,6%	5,4%	1,69%	0,09
Modena	1.969	-2,0%	10,4%	2,06%	-0,04
Parma	2.589	8,0%	13,7%	2,44%	0,18
Piacenza	1.337	5,8%	7,1%	2,34%	0,12
Ravenna	2.088	4,7%	11,0%	2,05%	0,09
Reggio Emilia	1.847	3,2%	9,8%	2,20%	0,07
Rimini	1.248	5,9%	6,6%	1,56%	0,08
Emilia Romagna	18.903	2,5%	100,0%	2,13%	0,05

Immagine 3.3.1b - Estratto da OMI Statistiche Regionali Emilia Romagna 1.6.2018 (rif. anno 2017)

La **zona OMI** in cui è posto l'appartamento in valutazione è la **C6** che, pur rilevando un lieve calo delle transazioni, registra comunque una performance positiva del mercato (v. indicatore IMI).

La zona inoltre dimostra una tenuta dei prezzi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**IMI = + 2,14%** - **Quotazione media Var.% = 0,0%**

## Le quotazioni

Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media - Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	175	-12,2%	2,43%	3.383	-1,5%
B7	ZAMBONI CASTELTALTO ALDROVANSI SAN VITALE	29	52,6%	3,19%	2.925	-3,0%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	111	-1,7%	2,96%	2.717	-3,8%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	55	58,0%	2,80%	2.608	-0,3%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	104	-22,0%	2,43%	3.217	1,6%

Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	102	-3,6%	2,14%	3.533	0,0%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	19	-47,9%	1,52%	3.067	0,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	73	-22,2%	1,78%	2.488	0,7%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	77	6,0%	2,39%	2.883	-1,7%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	39	29,0%	2,49%	2.392	-1,4%
C11	QUARTIERE MARCONI	212	1,8%	2,66%	2.508	-0,3%
	<b>Centro storico</b>	<b>996</b>	<b>-4,9%</b>	<b>2,47%</b>	<b>2.935</b>	<b>-0,7%</b>

Immagine 3.3.1c – Estratto da OMI Statistiche Regionali Emilia Romagna 1.6.2018 (rif. anno 2017)

### 3.3.2 Zona OMI di appartenenza

**Comune:** Bologna

**Fascia/zona:** semicentrale

**Codice di zona:** C6 - Quartiere Galvani: Santo Stefano-piazza di Porta Santo Stefano-viali Gozzadini e Panzacchi-Savenella-Tovaglie-D'Azeglio

**Tipologia prevalente:** residenziale



Immagine 3.3.2a - Estratto dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare Comune di Bologna zona C6

Per la tipologia edilizia residenziale **abitazioni civili in normale stato** l'OMI **1° sem. 2018** (ultimo pubblicato) riporta i seguenti valori:

Comune: BOLOGNA

Semestre: 2018/1

Fascia: Semicentrale	Zona: C6	Microzona: 1
Descrizione: QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -		

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Frev.	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq mese)		NL	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Bor.	N	F	4100	6000	L	12	18	L	3,5	3,3	F		
Abitazioni civili	O		3000	4500	L						H		
Abitazioni civili	N	F	2800	3800	L	8	13,5	L	3,4	4,3	F		
Abitazioni di tipo economico	N	F	2500	3400	L	7	11,2	L	3,4	4	F		

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Frev.	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq mese)		NL	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O		3400	4800	L	16	19	L	5,6	4,8	F		
Negozi	N	F	2200	3000	L	10	16	L	5,5	6,4	F		

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Frev.	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq mese)		NL	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O		3200	4100	L	11	12,5	L	4,1	3,7	F		
Uffici	N	F	2500	3000	L	7	10	L	3,4	4	F		

Tabella 3.3.2a - Valori zona OMI C6- 1° sem. 2018

Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio Provinciale - Territorio  
Piazza Malpighi 11 - 40123 Bologna tel. 051 6103111

### 3.3.3 Riferimenti puntuali del mercato immobiliare

Per restringere il campo di osservazione ad elementi quanto più possibile puntuali e comparabili all'oggetto della stima, sono state effettuate indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'UP Bologna (ex Conservatoria) e presso gli operatori del settore.

Nella tabella 3.3.3a e nell'immagine 3.3.3a che seguono sono riassunti i riferimenti *comparable* delle abitazioni riconosciute idonee e significative per la soluzione del quesito estimale. Tutti i riferimenti utilizzati derivano da atti di compravendita.

Rif.	DATA sem/anno	FONTE	Ubicazione	Zona OMI	Superficie mq	Valore €	Valore €/mq
Ca	1/2018	Up-Bo rep.16897/12941	via S.Petronio Vec	C5	139,00	420.000,00	3.022
Cb	1/2018	Up-Bo rep.34676/14265	via de' Poeti	C6	167,00	505.000,00	3.024
Cc	1/2018	Up-Bo rep.595/368	Strada Maggiore	B1	194,00	655.000,00	3.376
Cd	1/2018	Up-Bo rep.23967/14349	via Castiglione	C6	103,00	350.156,00	3.400
Ce	1/2018	Up-Bo rep.12981/9014	Strada Maggiore	B1	118,00	360.000,00	3.051
Cf	1/2016	Up-Bo rep.14560/5474	via Santo Stefano	C5	234,00	750.000,00	3.205

Tabella 3.3.3a Tabella riassuntiva dei comparables

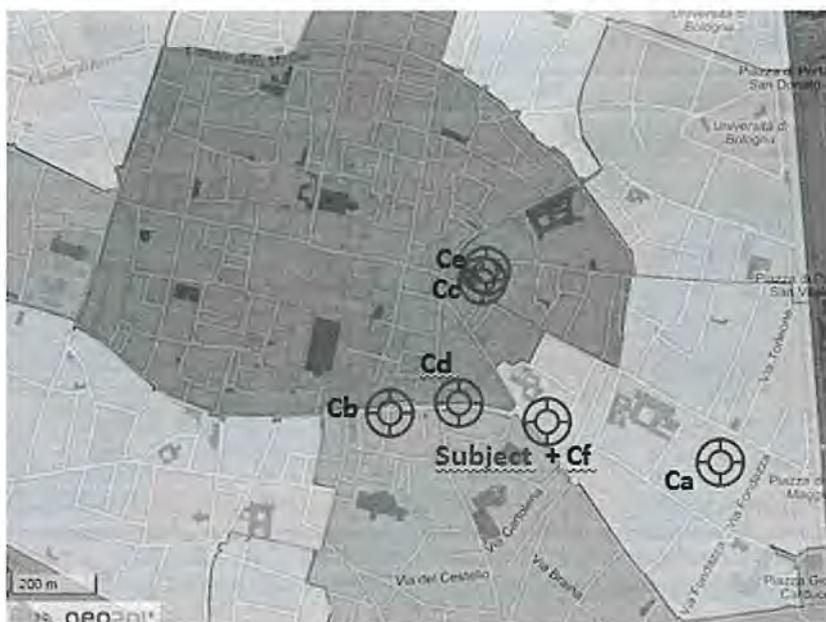


Immagine 3.3.3a Localizzazione Subject e comparables

La numerosità degli elementi individuati (v. tabella 3.3.3a) può essere ritenuta sufficiente per l'impiego della metodologia estimativa di tipo diretto-comparativo, nella fattispecie: procedimento **comparativo pluriparametrico derivato da MCA Market Comparison Approach**.

### 3.4 Valutazione comparativa pluriparametrica M.C.A. esposizione del procedimento

Nell'ambito dei procedimenti comparativi pluriparametrici, quello derivato dal **MCA Market Comparison Approach** si fonda sul principio che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Dette caratteristiche, che possono essere quantitative (misurabili come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo marginale".

Ai fini della comparazione si avrà da un lato il **subject** (oggetto della stima) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La raccolta e l'elaborazione dei dati segue 5 fasi v. allegato n. 4:

- I. *Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables) e indicazione delle caratteristiche rilevanti (sia dei comparables che del subject);*
- II. *Riallineamento dei dati e test di ammissibilità* - Le caratteristiche dei comparables debbono essere di norma riallineate a quelle del subject, con riferimento all'epoca del dato e alla localizzazione generale. Per il riallineamento si farà riferimento alla Banca Dati OMI;
- III. *Redazione della Tabella dei dati* - Compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, attribuisce i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative ;
- IV. *Redazione della tabella dei prezzi marginali* - Stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa;
- V. *Determinazione del valore di mercato e verifica dei risultati* -
  - a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del subject e la corrispondente quantità (o punteggio) dei comparables.

- b. Calcolo della correzione dei prezzi dei comparables in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
- c. Calcolo del valore di mercato del subject come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.
- d. Calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei comparables e la media aritmetica degli stessi. Gli scostamenti devono essere compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima (nella fattispecie 10%).

L'elaborazione dei dati attraverso M.C.A. ha restituito un valore stimato, riferito all'immobile **libero da vincoli locativi**, di **€ 563.000,00** in c.t.  
- v. allegato n. 4 -

### 3.5 Detrazione per lo stato occupazionale

Nel caso di acquisto d'immobili occupati come quello in trattazione, il mercato riconosce una detrazione al valore "libero", in ragione del fatto che l'acquirente non può disporre immediatamente del bene oppure impiegare il proprio capitale in investimenti alternativi.

Si tratta di considerare il "costo opportunità del capitale" o remunerazione del capitale investito, che dovrà essere compensato con il rendimento già in essere rappresentato dal canone di locazione.

Nel caso specifico si farà ricorso al BUA *Build Up Approach*, un modello largamente diffuso presso i mercati finanziari, gli investitori e le imprese, che determina il tasso attraverso la composizione di due distinti fattori:

- il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato generalmente BTP) con durata paragonabile all'orizzonte temporale esaminato, simbolizzato  $R_f$
- un premio per il rischio simbolizzato PR

La formulazione generale è dunque:  $k = R_f + PR$

Il rendimento per investimenti privi di rischio ( $R_f$ ) è assunto pari a quello con scadenza analoga o comunque prossima alla cessazione del contratto di locazione (durata anni 4+4 a decorrere dal 01/04/2015): BTP scad. Maggio 2023 rendimento 4,5%.

Il premio per il rischio (PR) tiene conto in questo caso dell'eventuale inesigibilità e dell'incertezza legata alla liberazione dell'immobile entro i termini previsti dal contratto. Esso è assunto pari a 2,5%.

$$\text{BUA} = 4,5\% + 2,5\% = 7\%$$

Per tener conto del fatto che l'immobile produce già un reddito da canone di locazione, si dovrà detrarre al tasso sopra determinato il tasso di rendimento in corso, costituito dal rapporto tra il canone di locazione in essere (aggiornato ISTAT) ed il valore determinato al punto 3.4.

Nella tabella che segue è riportato il calcolo dettagliato per la determinazione del valore attuale dell'appartamento, gravato da vincolo occupazionale.

Determinazione del valore attuale di mercato dell'appartamento con vincolo occupazionale			
Contratto di locazione durata 4+4 con decorrenza 01/04/2015			
a	Valore di mercato appartamento libero		€ 563.000,00
b	Canone annuo di locazione in essere - aggiornato ISTAT 75%		€ 14.100,00
c	Anni residui contratto di locazione		5
d	Rendimento lordo annuo da canone	(b/a)	2,50%
e	Rendimento BTP scad Mag 2023		4,50%
f	Rischio inesigibilità e incertezza liberazione		2,50%
g	BUA = rendim BTP + R	(e+f)	7,00%
h	BUA - rendimento lordo	(g - d)	4,50%
i	Fattore di sconto per vincolo occupazionale	$1/(1+h)^c$	0,80262156
l	Valore di mercato appartamento occupato	(a*i)	€ 451.875,94
			arr. € 452.000,00

**€ quattrocentocinquantaduemila/00**

## CONCLUSIONI

La presente stima è stata eseguita in ottemperanza ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione prot.183636 del 06.08.2018, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – DC SEOMI ed E.S.A.C.R.I.

Scopo della valutazione è la **determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato**, finalizzato alla vendita, di un appartamento posto in Bologna, via Santo Stefano n.29.

Il sopralluogo per la ricognizione dei luoghi è stato effettuato il giorno 02/10/2018.

Alla luce delle considerazioni esposte e dei calcoli effettuati attraverso il **procedimento comparativo pluriparametrico derivato da M.C.A. Market Comparison Approach**, si è pervenuti alle seguenti determinazioni:

TABELLA RIASSUNTIVA DI VALUTAZIONE							
U.D. n°	Descrizione	Identificativi catastali			Sup. comm.le	Valore di mercato libero	Valore di mercato occupato
		Foglio	Part.	Sub	mq		
1	abitazione piano 3°-S1 via Santo Stefano, 29 (BO)	203	140	24	159	€ 563.000,00	€ 452.000,00

Si precisa infine che:

- o **Condizioni della stima**: la valutazione è da intendersi riferita ad immobili liberi da gravami e vincoli di qualsiasi genere e natura, fatta eccezione per quelli eventualmente esplicitati nelle sezioni dedicate;
- o **Alea di tolleranza**: il giudizio di stima espletato può essere influenzato da un margine di errore collocabile nell'alea di tolleranza ammessa dalla dottrina estimale  $\pm 10\%$ ;
- o **Utilizzo**: la stima è resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Bologna, 17/10/2018

IL RESPONSABILE TECNICO

Marinella Tesini

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Luigi Del Monaco

(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 4 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

## **ALLEGATI**

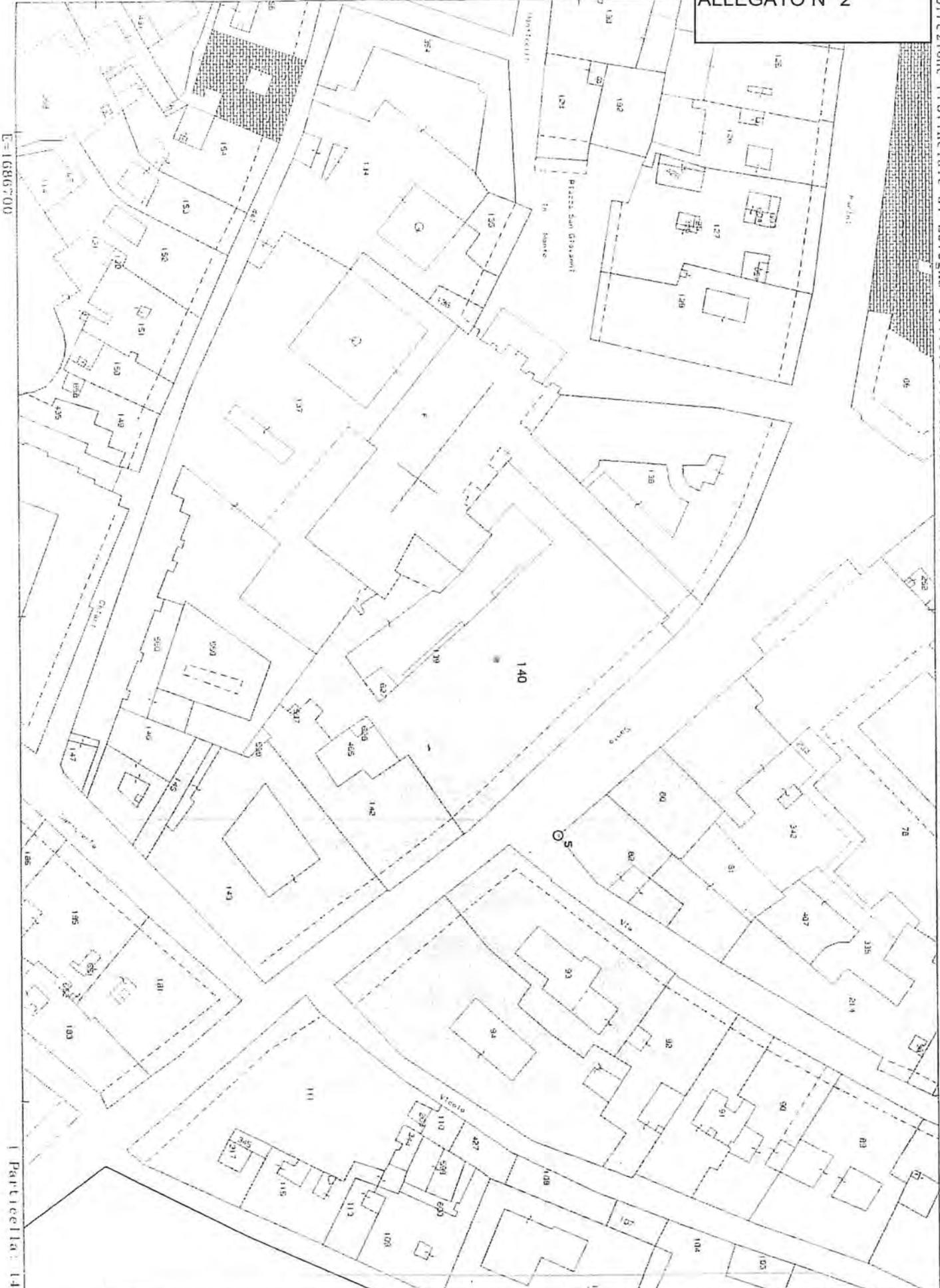
---

- 1 Visure - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati**
- 2 Estratto di mappa - Catasto Terreni**
- 3 Planimetria - Catasto Fabbricati**
- 4 Tabelle di calcolo M.C.A. *Market Comparison Approach***

N=4929000

ALLEGATO N° 2

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA Vis. ord. esente per fini istituzionali



E=1686700

Particella: 140

Comune: BOLOGNA  
Foglio: 203  
Richiedente: TESINI MARINELLA

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

5-011-2018 10:18:18  
Prot. n. B00129347/2018

MODULARIO  
E-4-4-42

4933



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

Mod. B (Nuovo Catasto)

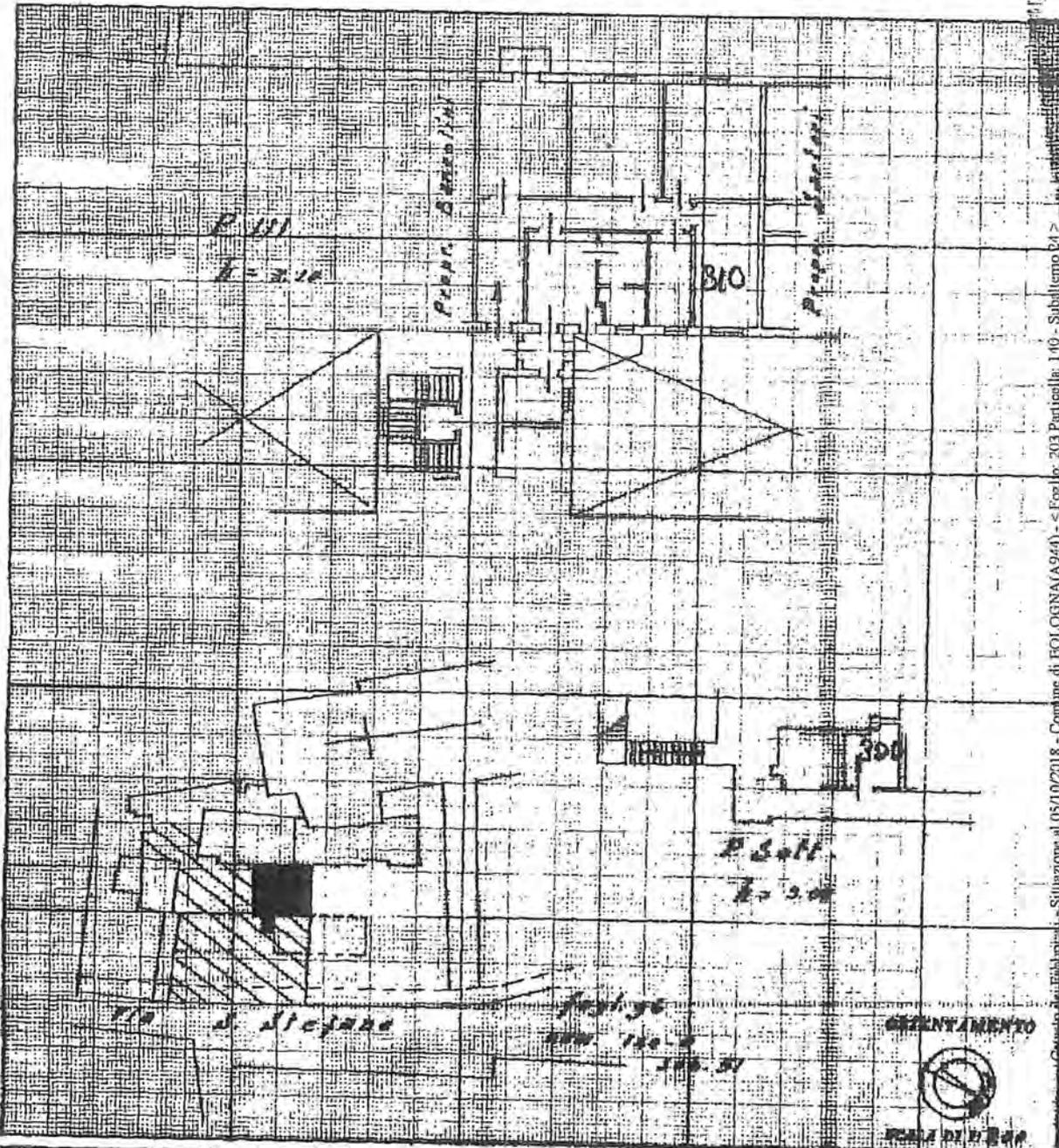
ALLEGATO N° 3

# 226 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1970, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bologna Via S. Stefano - 29  
Ditta Pini Anacleto fu Enrico

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna  
(\*) Tavola Erariale e del Comune



Catasto Edilizio - Situazione al 05/10/2018 - Comune di BOLOGNA (4944) - Foglio: 203 Particella: 140 - Sublotto 24 - VIA SANTO STEFANO n. 29 piano: 3-S;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21-10-1955  
PROT. N° 124896

**ACCETTABILE**

Completata dall'Ing.  
Dino Billi  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Bologna  
DATA 21-10-1955

Planimetria ridotta rispetto all'originale - non in scala

Subject	Scheda sintetica dell'unità immobiliare oggetto di stima					
Comune di Bologna						
Fonte						
Prezzo / Valore						
Indirizzo	via Santo Stefano	29				
Identificativi CEU	Fg	203	Particella	140	Sub	24
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	C5					
Superficie mq	159					

Comparable	Ca	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.16897/12941					
Prezzo / Valore	€ 420.000					
Indirizzo	via S.Petronio Vecchio	42				
Identificativi CEU	Fg	204	Particella	797	Sub	36
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	C5					
Superficie mq	139					
Valore unitario	€ 3.022					

Comparable	Cb	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.34676/14265					
Prezzo / Valore	€ 505.000					
Indirizzo	via de' Poeti	5				
Identificativi CEU	Fg	202	Particella	53	Sub	127
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	C6					
Superficie mq	167					
Valore unitario	€ 3.024					

Comparable	Cc	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.595/368					
Prezzo / Valore	€ 655.000					
Indirizzo	Strada Maggiore	11				
Identificativi CEU	Fg	203	Particella	661	Sub	10
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	B1					
Superficie mq	194					
Valore unitario	€ 3.376					

Comparable	Cd	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.23967/14349					
Prezzo / Valore	€ 350.156					
Indirizzo	via Castiglione	18				
Identificativi CEU	Fg	203	Particella	117	Sub	10
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	C6					
Superficie mq	103					
Valore unitario	€ 3.400					

Comparable	Ce	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.12981/9014					
Prezzo / Valore	€ 360.000					
Indirizzo	Strada Maggiore	10				
Identificativi CEU	Fg	189	Particella	385	Sub	15
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2018		
Zona OMI	B1					
Superficie mq	118					
Valore unitario	€ 3.051					

Comparable	Cf	Scheda di rilevazione del prezzo / valore di mercato				
Comune di Bologna						
Fonte	Up-Bo rep.14560/5474					
Prezzo / Valore	€ 750.000					
Indirizzo	via Santo Stefano	29				
Identificativi CEU	Fg	203	Particella	140	Sub	58
Epoca dato	Sem.	1°	Anno	2016		
Zona OMI	C5					
Superficie mq	234	abitazione mq 211 +			autorimessa (mq 13*coeff. ragg. 1,75) mq 23	
Valore unitario	€ 3.205					

**Scheda n° 1**  
**TABELLA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - SEGMENTO RESIDENZIALE**

DATI Immobili uso residenziale			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf		
Fonte			Up-Bo rep.1897/12941	Up-Bo rep.34676/14265	Up-Bo rep.595/368	Up-Bo rep.23967/11349	Up-Bo rep.1298190/11	Up-Bo rep.14560/5474		
Prezzo / Valore			€ 420.000	€ 505.000	€ 655.000	€ 350.156	€ 360.000	€ 750.000		
Dati identificativi	Indirizzo	Comune	Bologna	Bologna	Bologna	Bologna	Bologna	Bologna	Bologna	
		Toponimo	via S.Petronio Vecchio	via de' Poeti	Strada Maggiore	via Castiglione	Strada Maggiore	via Santo Stefano	via Santo Stefano	
		numero civico	42	5	11	18	10	29	29	
	catastali	Foglio	204	202	203	203	189	203	203	
		Particella	797	53	661	117	385	140	140	
		Subalterno	36	127	10	10	15	58	24	
Epoca	Semestre		1°	1°	1°	1°	1°	1°	1°	
	Anno		2018	2018	2018	2018	2018	2016	2018	
Localizzaz. Zona OMI	abitazioni	Sigla Zona OMI	C5	C6	B1	C6	B1	C5	C6	
		Stato manutentivo valorizz.	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
		Valore MIN €/mq	€ 2.900	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	€ 2.800	
		Valore MAX €/mq	€ 3.500	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.300	€ 3.800	
	Aggiustamento epoca:	Valore MIN €/mq	€ 2.900	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.900	€ 2.800	
		Valore MAX €/mq	€ 3.500	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.500	€ 3.800	
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	Decentrata							
			Normale	X						
			Ricerca		X	X	X	X	X	X
	C2	Tipologia architettonica	Economica							
			Civile	X	X	X	X	X	X	X
	C3	Stato manutentivo del fabbricato	Signorile							
Scadente										
Normale			X	X	X	X	X	X		
		Ottimo								
Unità Immobiliare	C4	Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]	Superfici coperte							
			Balconi e terrazzi							
			Giardini							
			Cantine e soffitte							
			Posti auto - Box							
			ST:sup.ragguagliata	139,00	167,00	194,00	103,00	118,00	234,00	159
	C5	Livello di piano	Ascensore	si	si	si	si	si	si	
			n° piano	2	3	2	2	4	3	
			Seminterrato							
			Terra							
			Rialzato							
			Primo 1							
			Secondo 2	X		X	X	X		
			Piano n (dal terzo al penultimo)		X				X	X
	C6	Orientamento prevalente	Piano n (Ultimo)							
			Piano n (Attico)							
			Nord							
			Nor-Est / Nord-Ovest				X			
			Est / Ovest					X		
	C7	Distribuz. Funzionalità Caratteristiche particolari	Sud-Est / Sud-Ovest	X	X	X				
			Sud						X	
			Scadente							
	C8	Stato manutentivo o unità immobiliare	Normale	X	X	X	X	X	X	
			Di pregio							
Scadente										
Ottimo			X	X	X	X	X	X		

TABELLA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE		
ALLEGATO		data
N°	4	Ottobre 2018

**Scheda n° 2**  
**TABELLA DEL TEST DI AMMISSIBILITA' - SEGMENTO RESIDENZIALE**

CARATTERISTICHE Immobili uso residenziale		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	C6	
Zona OMI		C5	C6	B1	C6	B1	C5	C6	
Prezzo Rilevato		€ 420.000	€ 505.000	€ 655.000	€ 350.156	€ 360.000	€ 750.000	ato conservazio	Normale
								Val. Minimo	€ 2.800
								Val. Massimo	€ 3.800
								C' €/mq	€ 450
								C'' €/mq	€ 450
Epoca del dato	Semestre di riferimento OMI	1°	1°	1°	1°	1°	1°	Epoca stima	1°
	Anno di riferimento OMI	2018	2018	2018	2018	2018	2016		2018
	Valore minimo	€ 2.900	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	Valore centrale OMI Subject	€ 3.300
	Valore massimo	€ 3.500	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.300		
	Valore centrale OMI	€ 3.200	€ 3.300	€ 3.100	€ 3.300	€ 3.100	€ 3.050		
	Coefficiente epoca Kei	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05		
Localizzazione generale	Semestre di riferimento stima	2018/1°	2018/1°	2018/1°	2018/1°	2018/1°	2018/1°		
	Valore minimo OMI	€ 2.900	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.800	€ 2.600	€ 2.900		
	Valore massimo OMI	€ 3.500	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.500		
	Valore centrale OMI epoca stim	€ 3.200	€ 3.300	€ 3.100	€ 3.300	€ 3.100	€ 3.200		
	Coefficiente localizzazione Ki	1,03	1,00	1,06	1,00	1,06	1,03		
Superfici commerciali Stc		139,00	167,00	194,00	103,00	118,00	234,00	159,00	
Valore unitario rilevato pci		€ 3.022	€ 3.024	€ 3.376	€ 3.400	€ 3.051	€ 3.205	Prezzo minimo ammissibile (Vmin - C')	€ 2.350
Valore unitario omogenizzato p'ci = pci * Ke * Ki		€ 3.116	€ 3.024	€ 3.594	€ 3.400	€ 3.248	€ 3.468	Prezzo massimo ammissibile (Vmax + C'')	€ 4.250
Valore omogenizzato Pci = p'ci * Stc		€ 433.125	€ 505.000	€ 697.258	€ 350.156	€ 383.226	€ 811.475		
Risultato test ammissibilità		AMMISSIBILE	AMMESSO	AMMISSIBILE	AMMESSO	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE		

Nota:

Il range dei valori min-max viene ampliato, in misura dei costi unitari ritenuti necessari per portare lo stato manutentivo da scadente a ottimo.

$$\text{Valore OMI min} - C' < p'ci < \text{Valore OMI max} + C''$$

dove:

Valore OMI min= valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

Valore OMI max = valore max OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

C' = costo medio unitario da sostenere per la ristrutturazione necessaria a riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare "da scadente a normale";

C'' = costo medio unitario da sostenere per la ristrutturazione necessaria a riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare "da normale a ottimo".

Per la determinazione di C' e C'' si è preso in considerazione il costo di ristrutturazione unitario pubblicato dal DEI 2014

Prezzi Tipologie Edilizie " D4 Ristrutturazione fabbricato in centro storico - adattato al caso di specie " (C'=C''=Cr/2);

TABELLA DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		
ALLEGATO		data
N°	4	Ottobre 2018

**Scheda n° 3**  
**TABELLA DEI DATI - SEGMENTO RESIDENZIALE**

CARATTERISTICHE Immobili uso residenziale					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMM. IN STIMA (Subject)	
Elemento	N.	Nome	Dettaglio o nomenclatura	Unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Quantità o numero	
					Quantità o numero							
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	Decentata	0	1	2	2	2	2	2	2	
			Normale	1								
			Ricerca	2								
	C2	Tipologia architettonica	Economica	0	1	1	1	1	1	1	1	
			Civile	1								
			Signorile	2								
C3	Stato manutentivo dell'immobile	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	1		
		Normale	1									
		Ottimo	2									
Unità immobiliare	C4	Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)		mq	139	167	194	103	118	234	159	
	C5	Livello di piano [n = numero dei piani fuori terra]	Tipologia edificio	Con Ascensore	Senza Ascensore	ASCENSORE si	ASCENSORE si	ASCENSORE si	ASCENSORE si	ASCENSORE si	ASCENSORE si	ASCENSORE si
				n° piano	n° piano	n° piano	n° piano	n° piano	n° piano	n° piano	n° piano	
				2	3	2	2	2	4	3		
			Seminterrato	0	0							
			Terra	3	3							
			Rialzato	5	5							
			Primo 1	6	6	7	8	7	7	8	8	
			Secondo 2	7	5							
	Piano n (dal terzo al penultimo)	8	7-n									
	Piano n (Ultimo)	9	8-n									
	Piano n (Attico)	13	12-n									
	C6	Orientamento prevalente	Nord	0	3	3	3	1	2	4	4	
Nord-Est/Nord-Ovest			1									
Est / Ovest			2									
Sud-Est/Sud-Ovest			3									
Sud			4									
C7	Distribuz. Funzionalità Caratteristiche particolari	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	1		
		Normale	1									
		Di pregio	2									
C8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	1		
		Normale	1									
		Ottimo	2									

TABELLA DEI DATI		
ALLEGATO		data
N°	4	Ottobre 2018

**Scheda n° 4**  
**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - SEGMENTO RESIDENZIALE**

CARATTERISTICHE Immobili uso residenziale			PREZZI MARGINALI								
ambito	n.	denominazione	Simbologia	unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
Edificato	C1	Localizzazione di dettaglio	Kc1 * Pci	€	0,10	€ 43.313	€ 50.500	€ 69.726	€ 35.016	€ 38.323	€ 81.148
	C2	Tipologia architettonica	Kc2 * Pci	€		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	C3	Stato manutentivo dell'immobile	Kc3 * Pci	€		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Unità immobiliare	C4	Consistenza ragguagliata	Kc4 * p/c min	€/mq	1,00	€ 3.024	€ 3.024	€ 3.024	€ 3.024	€ 3.024	€ 3.024
	C5	Livello di piano	Kc5 * Pci		0,03	€ 12.994	€ 15.150	€ 20.918	€ 10.505	€ 11.497	€ 24.344
	C6	Orientamento prevalente	Kc6 * Pci	€	0,03	€ 12.994	€ 15.150	€ 20.918	€ 10.505	€ 11.497	€ 24.344
	C7	Distribuz. Funzionalità Caratteristiche particolari	Kc7 * Pci			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	C8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Kc8 * Sts	€/mq	€ 450	€ 71.550	€ 71.550	€ 71.550	€ 71.550	€ 71.550	€ 71.550

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
ALLEGATO		data
N°	4	Ottobre 2018

**Scheda n° 5**  
**TABELLA DI VALUTAZIONE E VERIFICA DEI RISULTATI - SEGMENTO RESIDENZIALE**

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE Immobili uso residenziale												IMMOBILE IN STIMA ("S")			
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf					
Elemento	M	Nome	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Alta tolleranza	10%
			S-Ca	qpl	S-Cb	qpl	S-Cc	qpl	S-Cd	qpl	S-Ce	qpl	S-Cf	qpl				
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	1	€ 43.313	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	X	
	C2	Tipologia architettonica	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
	C3	Stato manutentivo immobile	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
Unità Immobiliare	C4	Consistenza ragguagliata	20	€ 60.479	-8	€ 24.192	-35	€ 105.838	56	€ 169.341	41	€ 123.982	-75	€ 226.796				
	C5	Livello del piano	1	€ 12.994	0	€ -	1	€ 20.918	1	€ 10.505	1	€ 11.497	0	€ -				
	C6	Orientamento prevalente	1	€ 12.994	1	€ 15.150	1	€ 20.918	3	€ 31.514	2	€ 22.994	0	€ -				
	C7	Distribuz. Funzionalità Caratteristiche particolari	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -				
	C8	Stato manutentivo unità immobiliare	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	Sommatoria delle correzioni di prezzo		ΣAPI	€ 129.779	ΣAPI	€ 9.042	ΣAPI	€ 64.003	ΣAPI	€ 211.360	ΣAPI	€ 158.472	ΣAPI	€ 226.796	n° Comparables validi		6	
	prezzo iniziale/omogenizzato		PCa	€ 433.125	PCb	€ 505.000	PCc	€ 697.258	PCd	€ 350.156	PCe	€ 383.226	PCf	€ 611.475				
	prezzo corretto finale		P'Ca=PCa/ΣAPI	€ 562.904	P'Cb=PCb/ΣAPI	€ 495.958	P'Cc=PCc/ΣAPI	€ 633.255	P'Cd=PCd/ΣAPI	€ 561.516	P'Ce=PCe/ΣAPI	€ 541.698	P'Cf=PCf/ΣAPI	€ 584.679				
	prezzo unitario corretto finale		p'Ca=p'Ca/ISTa	€ 3.540	p'Cb=p'Cb/ISTa	€ 3.119	p'Cc=p'Cc/ISTa	€ 3.983	p'Cd=p'Cd/ISTa	€ 3.532	p'Ce=p'Ce/ISTa	€ 3.407	p'Cf=p'Cf/ISTa	€ 3.677	P medio		€ 3.543	
	Scostamento percentuale		Δmedio %	-0,08%	Δmedio %	-11,96%	Δmedio %	12,41%	Δmedio %	-0,32%	Δmedio %	-3,84%	Δmedio %	3,79%				
	Comparables che hanno superato la sintesi valutativa																4	
	prezzo iniziale/omogenizzato corretto		PCa corretto	€ 3.540	PCb corretto		PCc corretto		PCd corretto	€ 3.532	PCe corretto	€ 3.407	PCf corretto	€ 3.677	ps	€ 3.539		
Scostamento percentuale		Δmedio %	0,04%	Δmedio %		Δmedio %		Δmedio %	-0,21%	Δmedio %	-3,73%	Δmedio %	3,91%	Ps	€ 562.699			

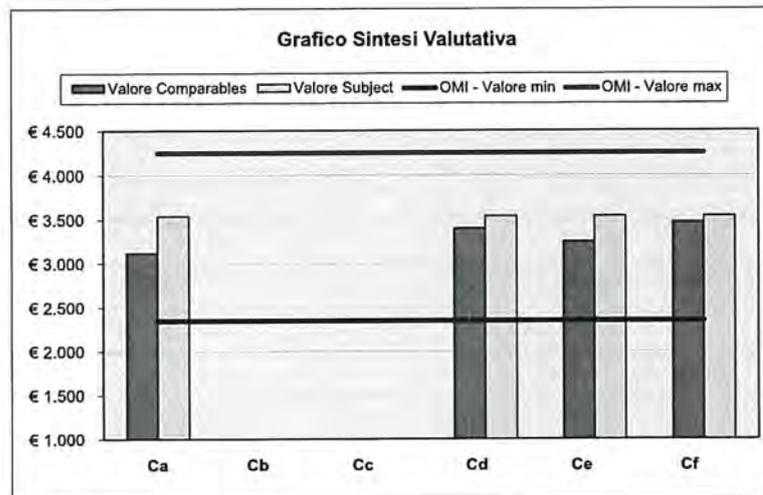


TABELLA DI VALUTAZIONE E VERIFICA DEI RISULTATI		
<b>ALLEGATO</b>		<b>data</b>
<b>N°</b>	<b>4</b>	<b>Ottobre 2018</b>

**Oggetto:** ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA [ENTRATE|AGEDP-BO|REGISTRO UFFICIALE|116448|18-10-2018]  
[114200552|109360053]

**Mittente:** dp.Bologna@pce.agenziaentrate.it

**Data:** 18/10/2018 10:22

**A:** entecri@cert.entecri.it

Oggetto: ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA

Allegati: 3

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). Per avere indicazioni sui possibili software per la visualizzazione e la verifica dei documenti firmati digitalmente consultare il sito dell'Agenzia per l'Italia digitale ([www.digitpa.gov.it](http://www.digitpa.gov.it)).

— Segnatura.xml —

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1"?><!DOCTYPE Segnatura SYSTEM
"Segnatura.dtd"><Segnatura><Intestazione><Identificatore>
<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><CodiceA00>AGEDP-BO</CodiceA00>
<NumeroRegistrazione>0116448</NumeroRegistrazione>
<DataRegistrazione>2018-10-18</DataRegistrazione></Identificatore><Origine>
<IndirizzoTelematico
tipo="smtp">dp.Bologna@pce.agenziaentrate.it</IndirizzoTelematico><Mittente>
<Amministrazione><Denominazione>Agenzia Delle Entrate</Denominazione>
<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><IndirizzoPostale><Toponimo>..
</Toponimo><Civico>..</Civico><CAP>..</CAP><Comune>BOLOGNA</Comune>
<Provincia>BOLOGNA</Provincia></IndirizzoPostale></Amministrazione>
<A00><Denominazione>DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA</Denominazione>
<CodiceA00>AGEDP-BO</CodiceA00></A00></Mittente></Origine><Destinazione
confermaRicezione="no"><IndirizzoTelematico
tipo="smtp">entecri@cert.entecri.it</IndirizzoTelematico><Destinatario><Persona>
<Nome/><Cognome>ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA</Cognome></Persona>
</Destinatario></Destinazione><Destinazione confermaRicezione="no">
<IndirizzoTelematico
tipo="smtp">DR. EMILIAROMAGNA. IMMOBILIARI@AGENZIAENTRATE.IT</IndirizzoTelematico>
<Destinatario><Persona><Nome/><Cognome>DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA</Cognome>
</Persona></Destinatario></Destinazione><Riservato/><Oggetto>ATTIVITA&apos; DI
VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA</Oggetto>
<Classifica><Denominazione>Nota trasmissione elaborati</Denominazione>
<Livello>02</Livello><Livello>14</Livello><Livello>06</Livello></Classifica><Note/>
</Intestazione><Descrizione><Documento
```

nome="15104882261158315\_NOTA\_UPTBO\_40-6\_183636.pdf.p7m" tipoMIME=""  
tipoRiferimento="MIME"/></Descrizione></Segnatura>

— InfoProtocollo.txt —

---

<A00>AGEDP-BO</A00><NUMERO\_PROTOCOLLO>116448</NUMERO\_PROTOCOLLO><DATA>18  
/10/2018</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,  
aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA,  
sul registro REGISTRO UFFICIALE,  
con numero 116448 e data 18/10/2018

— Allegati: —

---

15104882261158315_NOTA_UPTBO_40-6_183636.pdf.p7m	362 kB
ELABORATO_UPTBO_40-6_183636.pdf.p7m.p7m	5,7 MB
Segnatura.xml	1,7 kB
InfoProtocollo.txt	309 bytes

nome="15104882261158315\_NOTA\_UPTBO\_40-6\_183636.pdf.p7m" tipoMIME=""  
tipoRiferimento="MIME"/></Descrizione></Segnatura>

— InfoProtocollo.txt —

---

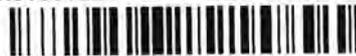
<A00>AGEDP-BO</A00><NUMERO\_PROTOCOLLO>116448</NUMERO\_PROTOCOLLO><DATA>18  
/10/2018</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,  
aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI BOLOGNA,  
sul registro REGISTRO UFFICIALE,  
con numero 116448 e data 18/10/2018

— Allegati: —

---

15104882261158315_NOTA_UPTBO_40-6_183636.pdf.p7m	362 kB
ELABORATO_UPTBO_40-6_183636.pdf.p7m.p7m	5,7 MB
Segnatura.xml	1,7 kB
InfoProtocollo.txt	309 bytes



Bologna,



E.S.A.C.R.I  
*Ente Strumentale alla Croce Rossa  
Italiana*  
Via Toscana, 12  
00187 - ROMA  
PEC: [entecri@cert.entecri.it](mailto:entecri@cert.entecri.it)

e, p.c. Direzione Regionale  
dell'Emilia Romagna  
Ufficio Attività Immobiliari

Prot. 2018/

**OGGETTO:** *Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare  
Rdp. prot. 183636 del 06.08.2018*

Trasmetto la stima del più probabile valore di mercato di un appartamento  
ubicato in via Santo Stefano, 29 - Comune di Bologna.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE dell'UFFICIO  
Luigi del Monaco (\*)  
*(firmato digitalmente)*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Maria Rita Civolani