

*oggetto*

**Stima del più probabile valore di mercato di un appartamento e una autorimessa posti in un fabbricato nel Comune di Novellara (RE), in Via Palmiro Togliatti n. 11, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara al foglio 44 particella 10 Subalterno 9 e al foglio 44 particella 11 subalterno 3.**

**Atto esecutivo prot. 183454 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 e una autorimessa posti in un fabbricato nel Comune di Novellara (RE), in Via Palmiro Togliatti n. 11, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara al foglio 44 particella 10 Subalterno 9 e al foglio 44 particella 11 subalterno 3**

**Atto esecutivo prot. 183454 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 delle unità immobiliari oggetto della valutazione .....	5
5 Dati urbanistici .....	8
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	9
6 Analisi del mercato immobiliare.....	9
7 Metodologia estimativa adottata.....	10
8 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach .....	11
8.1 Esposizione del procedimento .....	11
8.2 Determinazione della consistenza complessiva del subject.....	12
8.3 Beni di confronto (Comparables) selezionati .....	12
8.4 Tabella delle caratteristiche .....	15
8.5 Tabella degli immobili in comparazione .....	16
8.6 Tabella Test di ammissibilità .....	17
8.7 Tabella dei dati .....	18
8.8 Tabella dei prezzi impliciti .....	19
8.9 Tabella di valutazione e sintesi valutativa .....	19
8.10 Determinazione del valore di mercato .....	20
CONCLUSIONI.....	21

## PREMESSA

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena, Ufficio Provinciale Territorio di Modena, a seguito dell’Atto esecutivo prot. 183454 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. 4367 del 10 maggio 2021, ha ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di fabbricato posto nel comune di Novellara, in via Palmiro Togliatti n. 11, costituita da abitazione e autorimessa.

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 Novellara, del sopralluogo esterno effettuato in data 05/10/2021, della documentazione agli atti dell’ufficio e con l’ausilio di tecnologie informatiche (Google Maps, Google Street View).

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 gli immobili in premessa e informazioni sullo stato locativo e l’agibilità degli stessi, 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 e della relativa autorimessa pertinenziale posti in un fabbricato condominiale sito in Comune di Novellara, in Via Palmiro Togliatti n. 11, al fine di una futura alienazione.



Il compendio, realizzato a metà degli anni '70, è costituito da un edificio principale avente forma in pianta a L e da retrostanti fabbricati accessori.

Il fabbricato principale si eleva per cinque piani fuori terra ed è occupato da locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori. Presenta una struttura intelaiata in cemento armato, con murature faccia a vista in mattoni e portico al piano terra lungo gli affacci alle strade principali, e risulta esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione. Nello specifico, sono individuabili tre unità strutturali adiacenti, censite con i mappali 6-7-10 del Foglio 44 del Catasto Fabbricati di Novellara, ciascuna servita da un vano scala con ascensore, che costituiscono di fatto un unico edificio confinante con due ulteriori fabbricati, aventi caratteristiche simili, censiti con i mappali 19 e 23.

I fabbricati accessori sono posti sul fronte opposto alla facciata principale e ospitano locali di servizio delle attività commerciali e autorimesse; consistono in corpi di fabbrica di un solo piano, in parte connessi al fabbricato principale di cui costituiscono una estensione (mappali 8-9-11) e in parte separati (mappali 14-15-16-17), distribuiti attorno a una corte comune accessibile da Via De Nicola (mappale 13).



Vista fronte del fabbricato su Via Palmiro Togliatti e dell'ingresso al piano terra (Sopralluogo effettuato il 05/10/2021)

#### 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				
5	0	3	3	45	Residenziale	Edificio multipiano	1975

**Identificazione catastale del fabbricato**

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella
Novellara	Via Palmiro Togliatti, 11	Urbano	-	44	10
Novellara	Via Palmiro Togliatti, 3	Urbano	-	44	6
Novellara	Via Papa Cervi, 8	Urbano	-	44	7
Novellara	Via Palmiro Togliatti	Urbano	-	44	8
Novellara	Via Palmiro Togliatti	Urbano	-	44	9
Novellara	Via Palmiro Togliatti	Urbano	-	44	11



*Stralcio di mappa catastale del Comune di Novellara con indicazione del compendio (perimetrato in rosso) e dei mappali con i quali sono censite le porzioni in valutazione (in verde)*

**4 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Sono di seguito descritte le unità immobiliari presenti nel fabbricato che saranno oggetto della valutazione con le informazioni riguardanti l'individuazione toponomastica e catastale, la natura del diritto reale e la consistenza in m<sup>2</sup> specificando la modalità di calcolo.

I beni da valutare consistono in un'abitazione (Unità Immobiliare n. 1) e un garage (Unità Immobiliare n. 2) appartenenti al compendio precedentemente descritto.

## Unità immobiliare n. 1 - Abitazione

Comune	Novellara		
Indirizzo\civico\scala\piano\interno	Via Palmiro Togliatti n. 11 \ Piano 2		
Consistenza ragguagliata (m <sup>2</sup> )	102,00	Modalità principale di calcolo della consistenza	Planimetria catastale
Natura del diritto reale	Piena Proprietà per la quota di 1/2		

L'abitazione è posta al piano secondo della porzione di fabbricato identificata con il mappale 10, con accesso da scala condominiale dotata di ascensore al civico 11 di Via Palmiro Togliatti.

L'unità presenta un vano ingresso da cui si accede al soggiorno con balcone avente affaccio sulla strada principale, a un vano cucina con affaccio sulla corte interna, e a un disimpegno su cui si distribuisce la zona notte, costituita da due camere da letto con affaccio sulla corte, un piccolo ripostiglio cieco e un bagno finestrato con antibagno.

L'alloggio ha doppia esposizione est/ovest e altezza interna pari a 2,80 m.

In assenza di sopralluogo interno o di documentazione fotografica, si considerano la dotazione impiantistica, il livello di finiture e lo stato manutentivo ordinari.

L'unità è identificata catastalmente come segue:

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria\Classe	Rendita (€)
Urbano	-	44	10	9	A/2 \ 1	440,28

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	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coefficiente	
Vani principali	Planimetria catastale	100,00	DPR 138/98	1,00	100,00
Balcone	Planimetria catastale	5,00	DPR 138/98	0,30	1,50
<b>TOTALE in c.t. (m<sup>2</sup>)</b>					<b>102,00</b>

## Unità immobiliare n. 2 - Garage

Comune	Novellara		
Indirizzo\civico\scala\piano\interno	Via Palmiro Togliatti \ Piano T		
Consistenza raggugliata (m <sup>2</sup> )	18,00	Modalità principale di calcolo della consistenza	Planimetria catastale
Natura del diritto reale	Piena Proprietà per la quota di 1/2		

Il garage è posto al piano terra della porzione del fabbricato identificata con il mappale 11 e consiste in un unico vano rettangolare di altezza interna pari a 3,38 m con accesso carrabile dalla corte interna comune alle altre autorimesse del fabbricato e accessibile da via E. De Nicola.

L'unità è identificata catastalmente come segue:

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria\ Classe	Rendita (€)
Urbano	-	44	11	3	C\6\ Cl.4	78,09

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

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguglio		Consistenza raggugliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coefficiente	
Autorimessa	Planimetria catastale	18,00	DPR 138/98	1,00	18,00
<b>TOTALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>18,00</b>

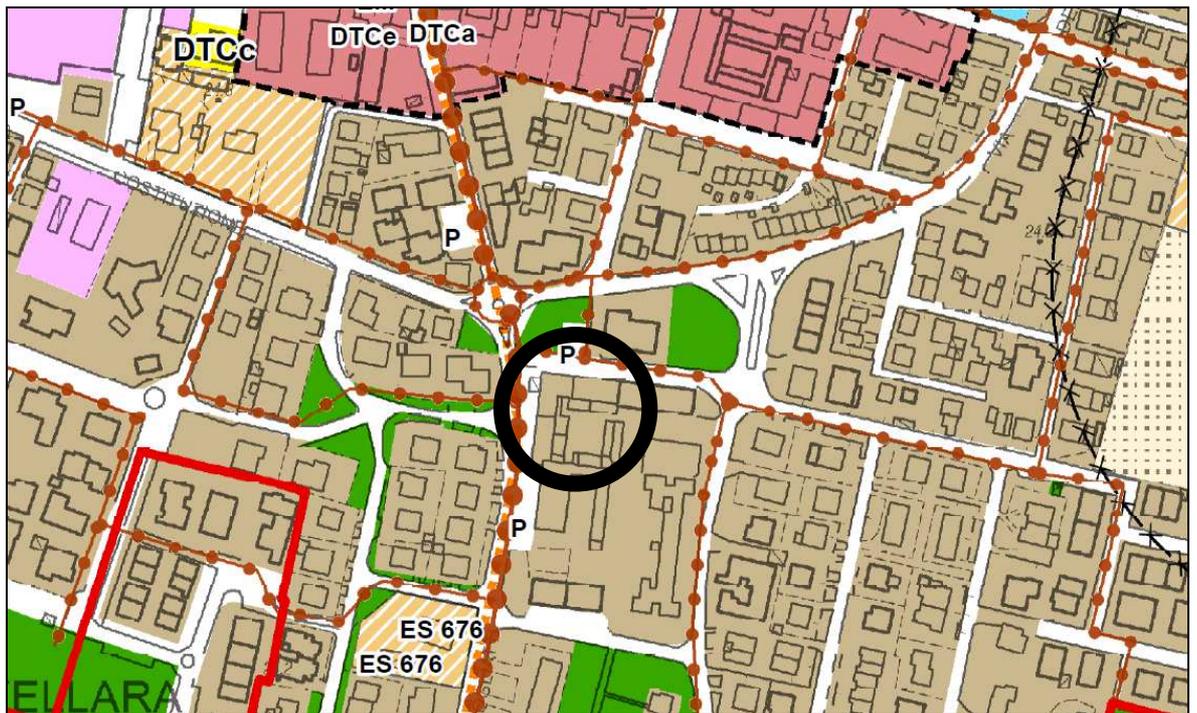
## 5 DATI URBANISTICI

L'area in cui ricade il fabbricato è classificata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di Novellara tra gli ambiti consolidati, subambito "AC1".

Tali territori corrispondono alle aree edificate destinate ad usi prevalentemente residenziali e ad assetto urbanistico consolidato e sono disciplinati dall'art. 7.2.1 del RUE.

In tali ambiti la pianificazione comunale sancisce la prevalenza della funzione residenziale su quelle complementari e compatibili con la residenza, anche nel caso di recupero e trasformazione dell'esistente, fatte salve previsioni di strumenti vigenti e situazioni di fatto con superfici extraresidenziali superiori.

Sono consentiti tutti gli interventi (ad eccezione di opere cimiteriali, nel settore dei rifiuti, coltivazione di cave e campeggi), con intervento diretto, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa.



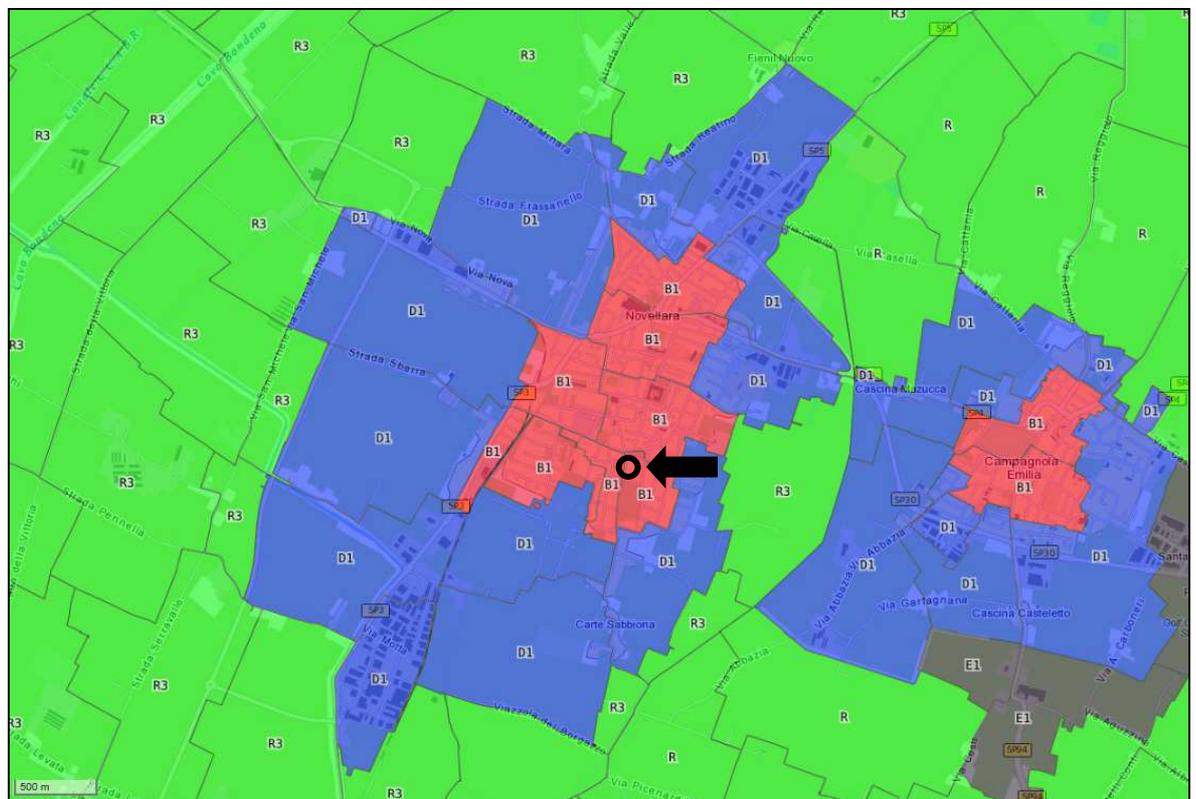
Stralcio della tavola RUE4c – Pianificazione del territorio, con indicazione del bene in valutazione

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili 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	Novellara	B1	Centro capoluogo



*Zonizzazione OMI del Comune di Novellara con indicazione dei beni in valutazione*

La zona OMI B1 ricomprende l'intero centro urbano cittadino ad eccezione delle zone artigianali lungo la SP5 a Nord e la SP3 a sud, e le espansioni residenziali periferiche, in particolare verso il Comune di Campagnola Emilia.

Per il segmento immobiliare residenziale, nel Comune di Novellara si è rilevata negli ultimi anni una diminuzione del numero di transazioni normalizzate, limitata a poche decine di unità per semestre. In particolare, nel I semestre del 2021, per la zona OMI B1, sono state rilevate 31,17 transazioni relative alle abitazioni civili e un numero analogo di transazioni relative alle autorimesse.

Nell'ultimo triennio, dopo un periodo di stasi tra il 2018 e il 2020, è stato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare un trend delle quotazioni di mercato delle abitazioni civili in diminuzione; nell'ultimo semestre rilevato (I semestre 2021) le quotazioni risultano in media più basse del 12% rispetto all'analogo semestre del 2020, come si evince dalla tabella riepilogativa seguente.

Quotazioni OMI [€/m<sup>2</sup>] relative alla zona OMI B1 di Novellara (RE)

Tipologia edilizia	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
Abit. civili	850	1250	850	1250	850	1250	850	1250	850	1250	800	1200	750	1100
Box	550	680	550	680	550	680	550	680	550	680	550	680	550	680

Complessivamente, il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta abbastanza dinamico per le compravendite con sufficiente disponibilità di dati di scambio relativamente alle abitazioni civili. In particolare, è stato rilevato un sufficiente numero di compravendite relative a unità immobiliari poste nel medesimo fabbricato nel quale ricade l'unità in valutazione.

Per quanto riguarda, invece, l'unità immobiliare destinata ad autorimessa, si evidenzia che nel mercato locale è stato riscontrato un discreto numero di transazioni nelle quali tali unità sono state trasferite congiuntamente ad unità residenziali di cui costituiscono pertinenza, con l'attribuzione di un unico valore.

## 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.

Come detto precedentemente, le unità residenziali e le autorimesse pertinenti sono usualmente compravendute congiuntamente, con l'attribuzione di un unico valore all'interno dell'atto; pertanto, nella presente valutazione si adotteranno come "subject" e "comparables" le abitazioni e le autorimesse solidalmente, considerando un unico valore per l'intero complesso di beni e una unica superficie commerciale ragguagliata.

## **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;
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 stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

## 8.2 Determinazione della consistenza complessiva del subject

La superficie commerciale del subject, costituita da abitazione con autorimessa, è determinata a partire dalle superfici indicate al paragrafo 4. In considerazione dei rapporti di mercato riscontrati in loco, della ubicazione e della conformazione della autorimessa, oltre che della disponibilità di parcheggi pubblici in zona, si considera congruo un coefficiente di ragguglio dell'autorimessa rispetto all'abitazione pari al 50%.

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff. di Ragguglio	Consistenza raggugliata [m <sup>2</sup> ]
Abitazione	102,00	1,00	102,00
Garage	18,00	0,50	9,00
<b>Superficie commerciale raggugliata [m<sup>2</sup>]</b>			<b>111,00</b>

## 8.3 Beni di confronto (Comparables) selezionati

L'analisi di mercato ha consentito di individuare all'interno del territorio comunale di Novellara, e in particolare all'interno del medesimo fabbricato del subject o nei fabbricati adiacenti, un campione significativo di immobili con caratteristiche simili a quello da valutare, compravenduti a partire dal 2018.

### Comparabile C<sub>a</sub>

<b>Fonte:</b>	Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b>	Notaio Francesca Lombardo, Repertorio: 3710 /2612	
<b>Prezzo (€):</b>	90.000,00	
<b>Data dell'atto:</b>	17/05/2018	
<b>Comune:</b>	Novellara	
<b>Zona OMI:</b>	B1	
<b>Indirizzo:</b>	Via Palmiro Togliatti, 11	
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	U
	<b>Foglio</b>	44
	<b>Particella</b>	10/11
	<b>Subalterno</b>	6/2
	<b>Categoria</b>	A/2-C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>	Appartamento di 113 m <sup>2</sup> commerciali, posto al piano primo del medesimo fabbricato del subject, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto (100 mq), balcone (5 mq) e terrazzo (70 mq). Si presume uno stato manutentivo "normale". Compravenduto con autorimessa al piano terra di 17 m <sup>2</sup> (coeff. 50%). Si determina una superficie commerciale complessiva pari a 121,50 m <sup>2</sup> .	

### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Luigi Zanichelli, Repertorio: 118886 /36568
<b>Prezzo (€):</b>		80.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		05/06/2018
<b>Comune:</b>		Novellara
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo:</b>		Via Palmiro Togliatti, 3
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	U
	<b>Foglio</b>	44
	<b>Particella</b>	6/8
	<b>Subalterno</b>	8/8
	<b>Categoria</b>	A/2-C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento di 99 m <sup>2</sup> posto al piano secondo del medesimo fabbricato del subject, composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, corridoio, bagno, ripostiglio, due camere da letto e due balconi. Si presume uno stato manutentivo normale. Compravenduto con autorimessa pertinenziale al piano terra di 14 m <sup>2</sup> (coeff. 50%). Si determina una superficie commerciale complessiva pari a 106,00 m <sup>2</sup> .

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesca Lombardo, Repertorio: 5791/4068
<b>Prezzo (€):</b>		75.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		03/12/2020
<b>Comune:</b>		Novellara
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo:</b>		Via Palmiro Togliatti, 3
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	U
	<b>Foglio</b>	44
	<b>Particella</b>	6/8
	<b>Subalterno</b>	10/9
	<b>Categoria</b>	A/2-C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento di 91 m <sup>2</sup> posto al piano terzo del medesimo fabbricato del subject, composto da ingresso, ripostiglio, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, due camere da letto, bagno e tre balconi. Si presume uno stato manutentivo normale. Compravenduto con autorimessa pertinenziale al piano terra di 14 m <sup>2</sup> (coeff. 50%), Si determina una superficie commerciale complessiva pari a 98,00 m <sup>2</sup> .

### Comparabile C<sub>d</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesca Lombardo, Repertorio: 5163/3621
<b>Prezzo (€):</b>		73.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		06/02/2020
<b>Comune:</b>		Novellara
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo:</b>		Via Palmiro Togliatti, 17
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	U
	<b>Foglio</b>	44
	<b>Particella</b>	23
	<b>Subalterno</b>	11-31
	<b>Categoria</b>	A/2-C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento di 97 m <sup>2</sup> posto al piano terzo del fabbricato contiguo a quello del subject, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, un bagno e due balconi, oltre a cantina al piano terra. Si presume uno stato manutentivo normale. Compravenduto con autorimessa di pertinenza al piano terra di 17 m <sup>2</sup> (coeff. 50%). Si determina una superficie commerciale complessiva pari a 105,50 m <sup>2</sup> .

### Comparabile C<sub>e</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Samuele Resciniti, Repertorio: 8401/2014
<b>Prezzo (€):</b>		88.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		04/10/2019
<b>Comune:</b>		Novellara
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo:</b>		Via Palmiro Togliatti, 11
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	U
	<b>Foglio</b>	44
	<b>Particella</b>	10/16
	<b>Subalterno</b>	10/6
	<b>Categoria</b>	A/2-C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento di 105 m <sup>2</sup> posto al piano terzo del medesimo fabbricato del subject, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, un bagno e due balconi. Si presume uno stato manutentivo normale. Compravenduto con autorimessa pertinenziale al piano terra in corpo di fabbrica separato di 14 m <sup>2</sup> (coeff. 50%). Si determina una superficie commerciale complessiva pari a 112 m <sup>2</sup> .

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato degli immobili da stimare.

#### 8.4 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 residenziale. 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.

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
<b>Consistenza</b>	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
<b>Localizzazione di dettaglio dell'edificio</b>	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
<b>Tipologia architettonica dell'edificio</b>	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
<b>Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
<b>Livello di piano dell'uiu</b>	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
<b>Orientamento prevalente dell'uiu</b>	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
<b>Stato manutentivo dell'uiu</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

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. Tutte le unità sono dotate di autorimessa al piano terra di caratteristiche analoghe a quella del subject, e pertanto analogamente ragguagliata con un coefficiente pari al 50%.

L'orientamento prevalente è determinato con riferimento all'esposizione degli ambienti principali della zona giorno.

### 8.5 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 <sub>i</sub> = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)				
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Notaio Francesca Lombardo, Repertorio: 3710 /2612		Notaio Luigi Zanichelli, Repertorio: 118886 /36568		Notaio Francesca Lombardo, Repertorio: 5791/4068		Notaio Samuele Resciniti, Repertorio: 5163/3621		Notaio Samuele Resciniti, Repertorio: 8401/2014		
	Prezzo o valore assunto (€)	90.000,00		80.000,00		75.000,00		72.000,00		88.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2018		1°/2018		2°/2020		1°/2020		2°/2019		
	Comune	Novellara		Novellara		Novellara		Novellara		Novellara		
	Indirizzo	Toponimo	Via Palmiro Togliatti		Via Palmiro Togliatti		Piazza Borgo Nuovo		Via Palmiro Togliatti		Via Palmiro Togliatti	
		Numero civico	11		3		11		17		11	
		Sezione	U		U		U		U		U	
	Catastali	Foglio	44		44		44		44		44	
		Part.ile	10/11		6/8		6		23		10/16	
Subalterno		6/2		8/8		10		11-31		10/6		
Dati OMI (dati di riferimento)	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1		B1		B1		B1		B1		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	121,50	Superficie in m <sup>2</sup>	106,00	Superficie in m <sup>2</sup>	98,00	Superficie in m <sup>2</sup>	105,50	Superficie in m <sup>2</sup>	112,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Livello di piano dell'ulu	Primo	1,00	Secondo con ascensore	2,00	Intermedio con ascensore	3,00	Intermedio con ascensore	3,00	Intermedio con ascensore	3,00	
	Orientamento prevalente dell'ulu	E-O		N		E-O		E-O		E-O		
	Stato manutentivo dell'ulu	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Numero WC	Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		
Numero di affacci	Due		Due		Due		Due		Due			

## 8.6 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato potrebbero essere 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  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , 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  $K_l$ , 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."

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

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.

Nel caso in esame, tutti i comparabili adottati ricadono nel medesimo fabbricato del bene in valutazione o nel fabbricato adiacente, pertanto non si rende necessario alcun "riallineamento per localizzazione".

Limitatamente allo specifico contesto, il confronto dei valori di mercato dei comparables non rileva un trend di mercato negativo simile a quello delle quotazioni OMI della intera zona OMI, in quanto i prezzi unitari risultano

minimamente variati sia in aumento che in diminuzione senza una apparente correlazione temporale. Per questo motivo, si ritiene opportuno non effettuare neanche un "riallineamento cronologico".

Poiché sia i comparabili che il subject ricadono nel medesimo fabbricato e dalla documentazione reperita non si rilevano migliorie, si presume abbiano il medesimo stato manutentivo e pertanto non viene effettuato il test di ammissibilità; tutti i prezzi unitari dei comparables sono considerati ammissibili all'interno del procedimento valutativo.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		DIVERSA EPOCA SUBJECT							
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT							
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	B1		
Prezzo rilevato (€)		90.000,00	80.000,00	75.000,00	73.000,00	88.000,00			
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2018	1°/2018	2°/2020	1°/2020	2°/2019			
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00			
	Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI}$ epoca stima / $V_{OMI}$ epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	Epoca stima:	1°/2021	
	Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI}$ zona subject / $V_{OMI}$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Consistenza ragguagliata STci (mq)		122	106	98	106	112	111		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		740,74	754,72	765,31	691,94	785,71			
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		740,74	754,72	765,31	691,94	785,71			
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)		90.000,00	80.000,00	75.000,00	73.000,00	88.000,00	p'c min = €	691,94	

## 8.7 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													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.										
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	121,50	Superficie in m <sup>2</sup>	106,00	Superficie in m <sup>2</sup>	98,00	Superficie in m <sup>2</sup>	105,50	Superficie in m <sup>2</sup>	112,00	Superficie in m <sup>2</sup>	111,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00								
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00								
c5	Livello di piano dell'ulu	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	E-O	2,00	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c7	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00								
c8	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00								
c9	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00								

## 8.8 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 dell'ufficio nella valutazione di immobili simili e da indagini statistiche effettuate su immobili residenziali pluripiano all'interno della provincia di Reggio Emilia.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	691,94	691,94	691,94	691,94	691,94
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,0%	8.100,00	7.200,00	6.750,00	6.570,00	7.920,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	10,0%	9.000,00	8.000,00	7.500,00	7.300,00	8.800,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	120,00	14.580,00	12.720,00	11.760,00	12.660,00	13.440,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	2.700,00	2.400,00	2.250,00	2.190,00	2.640,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,0%	1.800,00	1.600,00	1.500,00	1.460,00	1.760,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Kc7XSts	€	380,00	42.180,00	42.180,00	42.180,00	42.180,00	42.180,00
c8	Numero WC	Kc8XPci	€	6,0%	5.400,00	4.800,00	4.500,00	4.380,00	5.280,00
c9	Numero di affacci	Kc9XPci	€	2,0%	1.800,00	1.600,00	1.500,00	1.460,00	1.760,00

## 8.9 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 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 ( $\Delta qi$ ). 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:  $P_{corretto} = PCi + \sum \Delta Pi$ .

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			
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		
c1	Consistenza raggugliata	-10,50	-7.265,40	5,00	3.459,72	13,00	8.995,26	5,50	3.805,69	-1,00	-691,94		
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		
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		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	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'usu	1,00	2.700,00	0,00	0,00	-1,00	-2.250,00	-1,00	-2.190,00	-1,00	-2.640,00		
c6	Orientamento prevalente dell'usu	0,00	0,00	2,00	3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato manutentivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-4.565,40		6.659,72		6.745,26		1.615,69		-3.331,94		
	P <sub>C</sub>		90.000,00		80.000,00		75.000,00		73.000,00		88.000,00		
	P <sub>C</sub> + $\sum \Delta P_i$		85.434,60		86.659,72		81.745,26		74.615,69		84.668,06		
1 <sup>a</sup> SINTESI	P <sub>C</sub> corretto		769,68		780,72		736,44		672,21		762,78		prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 744,36
	$\Delta_{medio}\%$		3,40%		4,88%		-1,06%		-9,69%		2,47%		% di scostamento accettato 15%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€) 82.623,96

### 8.10 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.

Da quanto sopra calcolato il valore unitario di mercato del bene ipotizzato ai fini della stima è pari a €/m<sup>2</sup> 744,36.

Il valore unitario così determinato viene moltiplicato per le superfici raggugliate dei beni in valutazione (vedi paragrafo 8.2) e per la quota di proprietà di ESACRI come segue:

Immobile	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Superficie raggugliata [m <sup>2</sup> ]	Valore piena proprietà [€]	Quota di proprietà	Valore della quota di proprietà [€]
Abitazione	744,36	102,00	75.924,72	1/2	37.962,36
Garage		9,00	6.699,24		3.349,62

Il valore di mercato degli immobili oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda, risulta essere pertanto pari a:

Abitazione: **€ 38.000,00 (euro trentottomila/00)**

Garage: **€ 3.300,00 (euro tremilatrecento/00)**

## CONCLUSIONI

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta a seguito dell'Atto esecutivo prot. 183454 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 due unità immobiliari destinate ad abitazione e autorimessa pertinenziale, poste in un fabbricato nel comune di Novellara (RE), in via Palmiro Togliatti n. 11, 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 Novellara, del sopralluogo esterno effettuato in data 05/10/2021, della documentazione agli atti dell'ufficio e con l'ausilio di tecnologie informatiche (Google Maps, Google Street View).

Il valore dei beni è stato determinato mediante un procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA), attraverso il confronto con unità residenziali e relative autorimesse pertinentziali poste nel medesimo contesto 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 secondo con ascensore in Novellara, Via Palmiro Togliatti n. 11	Novellara	44	10	9	38.000,00
Autorimessa posta al piano terra di fabbricato sito in Novellara, Via Palmiro Togliatti	Novellara	44	11	3	3.300,00
<b>TOTALE in c.t. (euro quarantunomila/00)</b>					<b>41.000,00</b>

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%.

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, 05 ottobre 2021

Il Responsabile Tecnico

Antonio Simone

*Firmato digitalmente*

Il Funzionario Delegato

Enrico Zaniboni (\*)

*Firmato digitalmente*

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

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