

## FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: AOU\_FE  
REGISTRO: Protocollo generale  
NUMERO: 0034303  
DATA: 16/12/2016  
OGGETTO: ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA ADE E AZ. OSP.-UNIVERSITARIA DI FERRARA. INVIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILE IN FERRARA VIA FENILNUOVO; invio perizia di stima

### CLASSIFICAZIONI:

### DOCUMENTI:

File	Hash
PG0034303_2016_Pec id_156517.eml:	0B7AE857FF75FB3705702854F68ADB3566957035F8BDB8E1DCACAC64C81DABF0
PG0034303_2016_doc_00008063046 1.pdf.p7m:	1BA93FE65517FA11AB1152C1F94598237C64DDACB86322874E02C1D464CBC78D
PG0034303_2016_doc_00008063046 1.pdf:	5C785ADFE3A7D482673155B92624856ED8EDAC6C12A2B45E969C2F3A16A48F1D
PG0034303_2016_Segnatura.xml:	FDF515D1BF95BDF2EC81A45CA32341A98FD8C053AB6376AC04149DCF85818293
PG0034303_2016_2016_KCA_prot.41 114_stima.pdf.p7m:	8F982A04AD484E20AED422A0E926F9394C966B7C02A4C6E8BC1F40B798168031
PG0034303_2016_2016_KCA_prot.41 114_stima.pdf:	FD5A2C713C2B2A5F5CFF3F8A49AEC478CF159215D86A90CD5A5E0D763972AE5F
PG0034303_2016_Pec id_156517_testo.txt:	CF86BBEBC356F8DF2C16C712B9A0115FA9E488C8F40BF011C27DC264AFA52BCD



L'originale del presente documento e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

**doc\_000080630461.pdf.p7m.**

**Anteprima non disponibile.**

**Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.**

**Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.**



**Pec id\_156517.eml.**

**Anteprima non disponibile.**

**Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.**

**Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.**



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

*Ferrara, 15 dicembre 2016*

All'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara  
(c.a Dott.ssa Sandra Buzzoni)  
Via Aldo Moro, 8  
44124 FERRARA

pec: [direzionetecnica@pec.ospfe.it](mailto:direzionetecnica@pec.ospfe.it)

e-mail: [segreteria.dg@ospfe.it](mailto:segreteria.dg@ospfe.it)

e-mail: [s.buzzoni@ospfe.it](mailto:s.buzzoni@ospfe.it)

Prot

Allegati: 1

Rif. nota prot. n. 26568/2016

**OGGETTO: Servizio di collaborazione per attività di valutazione tecnico-estimativa, relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sito in Ferrara, via Fenilnuovo n. 89/E, di proprietà dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara. Invio perizia di stima.**

In relazione all'incarico conferito a questo Ufficio, ad avvenuta approvazione da parte del Referente Regionale per le Attività di Mercato, si trasmette la perizia di stima relativa all'immobile in oggetto.

Per il Direttore Provinciale  
*Donatella Pierleoni*

IL DIRIGENTE\*  
Maurizio Cenacchi

(\*) FIRMA SU DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE, *Donatella Pierleoni*.

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

**Segnatura.xml.**

**Anteprima non disponibile.**

**Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è necessario quindi scaricarlo.**

**Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà mostrato questo messaggio al cittadino.**



**2016\_KCA\_prot.41114\_stima.pdf.p7m.**

**Anteprima non disponibile.**

**Probabilmente il file non è convertibile in pdf ed è  
necessario quindi scaricarlo.**

**Ai fini di una eventuale pubblicazione sull'Albo  
On Line: questo file non sarà pubblicato e sarà  
mostrato questo messaggio al cittadino.**



*oggetto*

**Servizio estimativo nel settore immobiliare. Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara, ubicati nel Comune di Ferrara.**

**Via Fenilnuovo, 89/E - Ferrara**



*committente*

**Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara**  
Via Aldo Moro n° 8 - Ferrara

## **Servizio estimativo nel settore immobiliare. Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara, ubicati nel Comune di Ferrara.**

Via Fenilnuovo, 89/E - Ferrara

### **INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE I - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	2
1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	2
1.1 UTILIZZO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.....	4
2 DATI IDENTIFICATIVI .....	4
2.1 DATI CATASTALI.....	4
2.2 TITOLARITÀ DEL BENE .....	5
2.3 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI .....	5
2.4 DATI DI CONSISTENZA .....	6
2.5 CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ .....	6
2.6 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI .....	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	7
3 SCOPO DELLA STIMA .....	7
3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	14
4 CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	11
4.1. PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MCA.....	12
4.2 ELENCO DELLE FASI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI - .....	14
4.3 FASI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PRIMO LUOGO .....	14
4.3.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE (COMPARABLES) .....	14
4.3.2 ANALISI DEL CAMPIONE - SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE .....	16
4.3.3 RIALLINEAMENTO DEI DATI E TEST DI AMMISSIBILITÀ .....	17
4.3.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.....	20
4.3.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI .....	21
4.3.6 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE.....	22
4.3.7 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI .....	23
4.4 FASI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL SECONDO LUOGO.....	24
4.4.1 ANALISI DEL CAMPIONE - SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE.....	29
4.4.2 RIALLINEAMENTO DEI DATI E TEST DI AMMISSIBILITÀ <sup>1</sup> .....	30
4.4.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.....	31
4.4.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI .....	31
4.4.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE.....	32
CONCLUSIONI.....	24

## PREMESSA

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara, in conformità all'Accordo di Collaborazione tra l'Azienda e l'Agenzia dell'Entrate stipulato in data 22/09/2016, prot. n. 45114, riguardante attività di valutazione immobiliari e tecnico-estimative, ha inoltrato a questo Ufficio la richiesta di perizia di stima, con riferimento all'attualità, degli immobili di proprietà dell'Ente, identificati catastalmente con il foglio 100 mappale 960 subb. 7-20 del Comune di Ferrara, per una eventuale futura alienazione.

Dette unità immobiliari sono pervenute all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara in virtù del testamento olografo della sig.ra De Filippo Anna Maria pubblicato con verbale del notaio Alberto Magnani in data 16/04/2015, di rep. 46148/26701, registrato a Ferrara il 22/04/2015 al n. 2310.

Al fine di dar corso alle operazioni di stima richieste, si è proceduto all'esame della documentazione pervenuta a questo Ufficio e trasmessa dal Committente, nonché ad eseguire opportuno sopralluogo interno ed esterno, in data 18 novembre 2016.

Altresì si sono svolte le necessarie indagini di mercato per il reperimento dei dati economici da prendere a riferimento.

Si precisa che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e, che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

## PARTE I - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia di stima sono due unità immobiliari, abitazione di tipo civile e garage, di seguito meglio specificate, ubicate nel Comune di Ferrara, in via Fenilnuovo n. 89/E.



Ortofoto: individuato dalla freccia gialla l'edificio in via Fenilnuovo 89/E.

L'edificio, dotato di ascensore, nel quale sono inserite le due unità immobiliari, la cui concessione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Ferrara in data 08/08/2002, ha uno sviluppo su tre piani fuori terra, ed è caratterizzato da strutture portanti verticali e tamponature in muratura, mentre la copertura è a tetto, rivestita da elementi in laterizio, verosimilmente coppi. L'immobile è ubicato nel quadrante nord-ovest del capoluogo comunale, nelle immediate adiacenze di via Modena, importante arteria cittadina, caratterizzata da significativi insediamenti di attività commerciali.



Foto: vista dell'edificio da via Fenilnuovo.

La zona è completamente servita dalle reti di distribuzione principali.

**CARATTERISTICHE UNITÀ IMMOBILIARI**

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, ubicato nel Comune di Ferrara, con accesso da via Fenilnuovo n. 89/E, avente come accessori pertinentenziali la quota proporzionale delle parti comuni e dell'area cortiliva.

L'appartamento è caratterizzato dall'ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi.

I vani presentano un'altezza di ml. 2,72.

Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica, mentre, nelle camere da letto vi è il parquet.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa ml. 2,0.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro termopan, dotati di tapparelle in plastica. Una delle camere da letto, inoltre, è dotata di grata anti-intrusione. Le porte interne sono in legno tamburato: la porta d'ingresso è del tipo blindata.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma e da termosifoni in alluminio; mentre, è presente soltanto la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Il garage è dotato di porta basculante in metallo verniciato; pavimento in ceramica ed altezza di ml. 2,70.

### 1.1 UTILIZZO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'immobile risulta non locato.

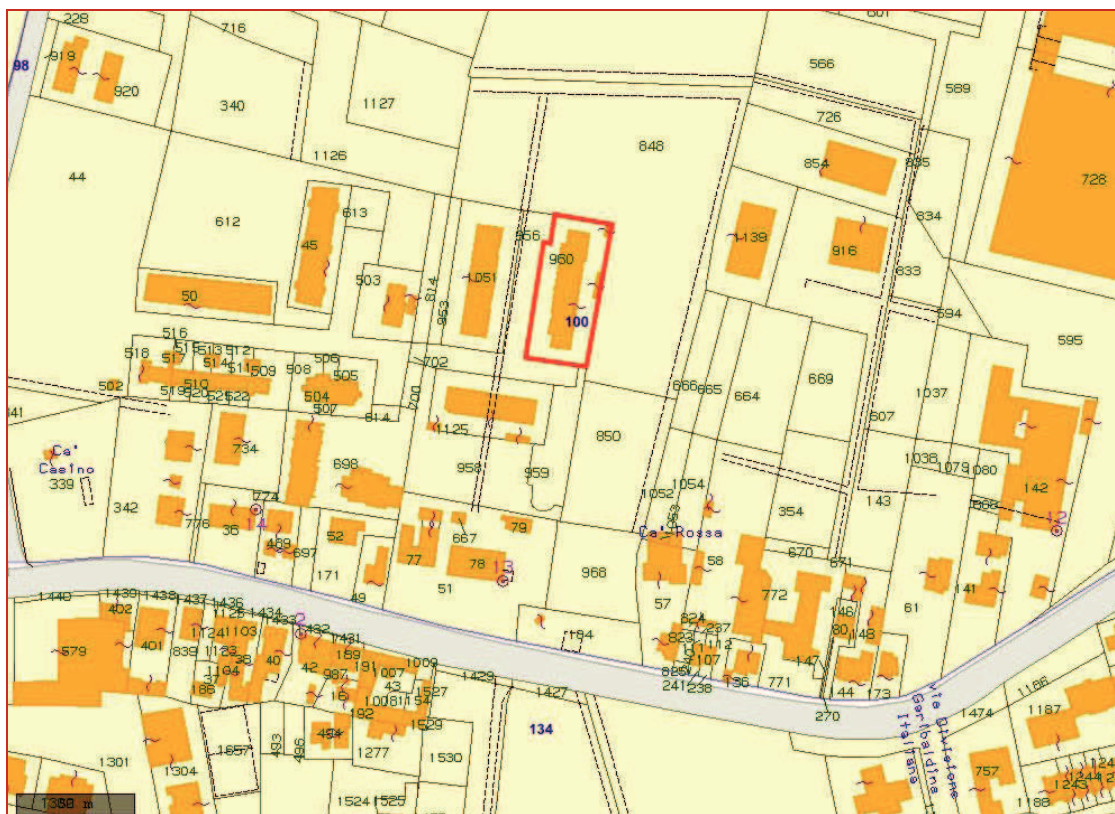
## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 DATI CATASTALI

Gli immobili, oggetto del primo e del secondo luogo, sono contraddistinti negli atti del Catasto del Comune di Comacchio (FE), al momento della divisione, con i seguenti dati:

#### Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	€
100	960	7	A/2	2	4 vani	537,12	
100	960	20	C/6	3	14 mq	63,83	



Estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso il fabbricato ubicato a Ferrara, via Fenilnuovo n. 89/E.

## 2.2 TITOLARITÀ DEL BENE

Gli immobili, in virtù del testamento olografo della sig.ra De Filippo Anna Maria pubblicato con verbale del notaio Alberto Magnani in data 16/04/2015, di rep. 46148/26701, registrato a Ferrara il 22/04/2015 al n. 2310, risultano di proprietà di:

- Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara – c.f. 0125950388 – propr. per 1/1

## 2.3 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI

Gli immobili oggetto della presente stima, risultano così inseriti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curata da questa Agenzia:

- *Zona periferica D10 "Mizzana, Arginone"*, relativamente al I° semestre 2016 (ultimi dati pubblicati), ovvero, per gli immobili a destinazione d'uso "residenziale", si ha:

Comune: FERRARA							
Fascia/zona: Periferica/MIZZANA, ARGINONE							
Codice di zona: D10							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1450	L	3,7	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3	4,1	L
Box	NORMALE	550	700	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L			
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L			

## 2.4 DATI DI CONSISTENZA

Ai fini valutativi, quale consistenza, si assume per i fabbricati la superficie calcolata sulla base delle planimetrie depositate presso gli archivi catastali, previa verifica geometrica in sede di sopralluogo.

Nel caso in esame, si è provveduto, al fine di ottenere le superfici ragguagliate che saranno successivamente utilizzate nella valutazione finale dell'immobile, ad applicare dei coefficienti correttivi alle varie destinazioni degli immobili, che esprimono il rapporto tra il valore unitario al mq. della destinazione in esame e quello principale, secondo i criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria" del regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri, di cui al D.P.R. del 23/03/1998 n. 138 pubblicato sulla G.U. n. 108 del 12/05/1998; nonché, secondo i criteri legati alla particolare destinazione d'uso dei locali in oggetto. Il risultato delle operazioni di ragguaglio è riportato nella sottostante tabella:

Edificio ubicato in Ferrara – via Fenilnuovo n. 89/E							
Fg.	Mapp.	Sub.	Piano	Destinazione d'uso di piano	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. lorda ragguagliata DPR. 138/98 (mq)
100	960	7	1	Abitazione	80,00	1,00	80,00
		20	T	Garage	14,00	1,00	14,00

## 2.5 CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ

Ai fini dell'agibilità delle strutture e della conformità delle dotazioni impiantistiche nessuna documentazione è stata fornita a questo Ufficio.

Tuttavia, nell'atto di c/v, notaio dr. Alberto Magnani rep. 35089/18719 del 09/09/2005, con il quale gli immobili oggetti della presente valutazione sono stati acquistati dalla sig.ra De Filippo Anna Maria, si cita: *"L'immobile in oggetto viene venduto ed accettato nell' attuale stato di fatto e di diritto, completamente ultimato a regola d'arte a cura e spese della società venditrice e con garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro conformità alle prescrizioni della legge n. 46 del 5.3.1990 e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive..."*.

## **2.6 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI**

Ai fini della presenza di gravami o vincoli sui beni immobili in oggetto, nessuna documentazione è stata fornita a questo Ufficio, anche se l'atto in questione cita che *"Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità degli immobili venduti, nonché la loro libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

## **PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3 SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della consulenza, come già accennato, è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al fog. 100, particella 960, sub 7 e 20, le cui destinazioni sono *"abitazione"* e *"garage"*, per una eventuale futura alienazione.

Dette unità immobiliari sono pervenute all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara in virtù del testamento olografo della sig.ra De Filippo Anna Maria pubblicato con verbale del notaio Alberto Magnani in data 16/04/2015, di rep. 46148/26701, registrato a Ferrara il 22/04/2015 al n. 2310.

### **3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima del complesso immobiliare in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare, così come evidenziato nella Nota Trimestrale pubblicata il 15 settembre 2016 da questa Agenzia, che analizza il mercato immobiliare nel II trimestre 2016 in Italia.

Nel secondo trimestre del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte dinamica espansiva già espressa nel primo trimestre, con un +21,8% (Tabella 1) che migliora il già consistente +17,3% della rilevazione precedente.

Si tratta di un dato in qualche misura in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'ISTAT.

I fattori alla base di questo nuovo dato positivo, relativamente alla quantità scambiate nel mercato immobiliare italiano, sono da ricondursi soprattutto al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente bassi e alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri, come registrato dall'ISTAT.

L'aspetto caratterizzante questo trimestre è la diffusione di incrementi delle compravendite a doppia cifra in tutti i segmenti del mercato; in alcuni casi (residenziale e pertinenze) superiore al 20% e, nel produttivo, prossimo al 30%; il solo segmento commerciale segna un leggero rallentamento in termini percentuali (+12,9%, a fronte del +14,5% del trimestre precedente).

Il segmento residenziale, in particolare, con +22,9% fa registrare un nuovo massimo nella serie storica qui considerata, che ha inizio nel 2004. Questo notevole incremento, osservato anche nel I trimestre 2016 (+20,6%), sta riportando il mercato ai livelli di compravendita antecedenti la seconda e pesante crisi del 2012.

Gli incrementi percentuali più significativi, rispetto al semestre precedente, si registrano soprattutto nell'ambito non residenziale, con il terziario (uffici ed istituti di credito) che passa da un timido +1,3% del primo trimestre 2016 ad un deciso +14,7% e il produttivo che quadruplica il +7% della scorsa rilevazione.

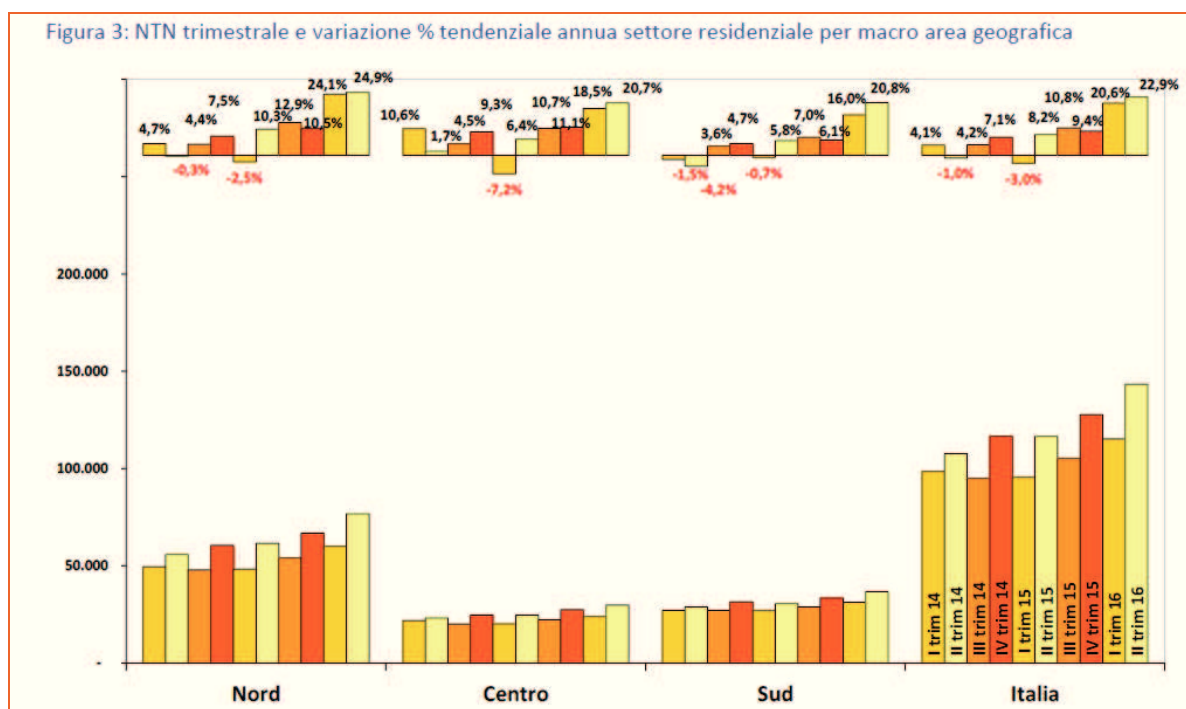
Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016
Residenziale	116.523	105.105	127.553	115.135	143.245
Terziario	2.101	1.913	2.831	2.024	2.409
Commerciale	6.725	5.826	7.765	6.774	7.593
Produttivo	2.250	2.059	2.954	2.118	2.895
Pertinenze	89.238	80.164	100.825	87.525	109.973
Altro	33.322	30.179	38.188	30.818	38.671
<b>Totale</b>	<b>250.158</b>	<b>225.246</b>	<b>280.117</b>	<b>244.393</b>	<b>304.786</b>
Var %	II trim 14-15	III trim 14-15	IV trim 14-15	I trim 15-16	II trim 15-16
Residenziale	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%
Terziario	-3,7%	0,9%	0,9%	1,3%	14,7%
Commerciale	10,4%	7,3%	-2,8%	14,5%	12,9%
Produttivo	-8,0%	2,2%	-1,3%	7,0%	28,7%
Pertinenze	6,1%	9,0%	5,6%	17,3%	23,2%
Altro	4,9%	3,2%	0,5%	8,5%	16,1%
<b>Totale</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>17,3%</b>	<b>21,8%</b>

## Il settore residenziale

Il grafico in Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia una crescita generalizzata in tutto il Paese; il segno è largamente positivo in tutte le aree.

Ancora una volta è il Nord a registrare la crescita più significativa (prossima al 25%); il dato assume una valenza ancora maggiore se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo. Anche il Centro ed il Sud, tuttavia, accentuano le dinamiche propulsive dei trimestri precedenti, arrivando a superare il 20% di crescita dei volumi delle compravendite.



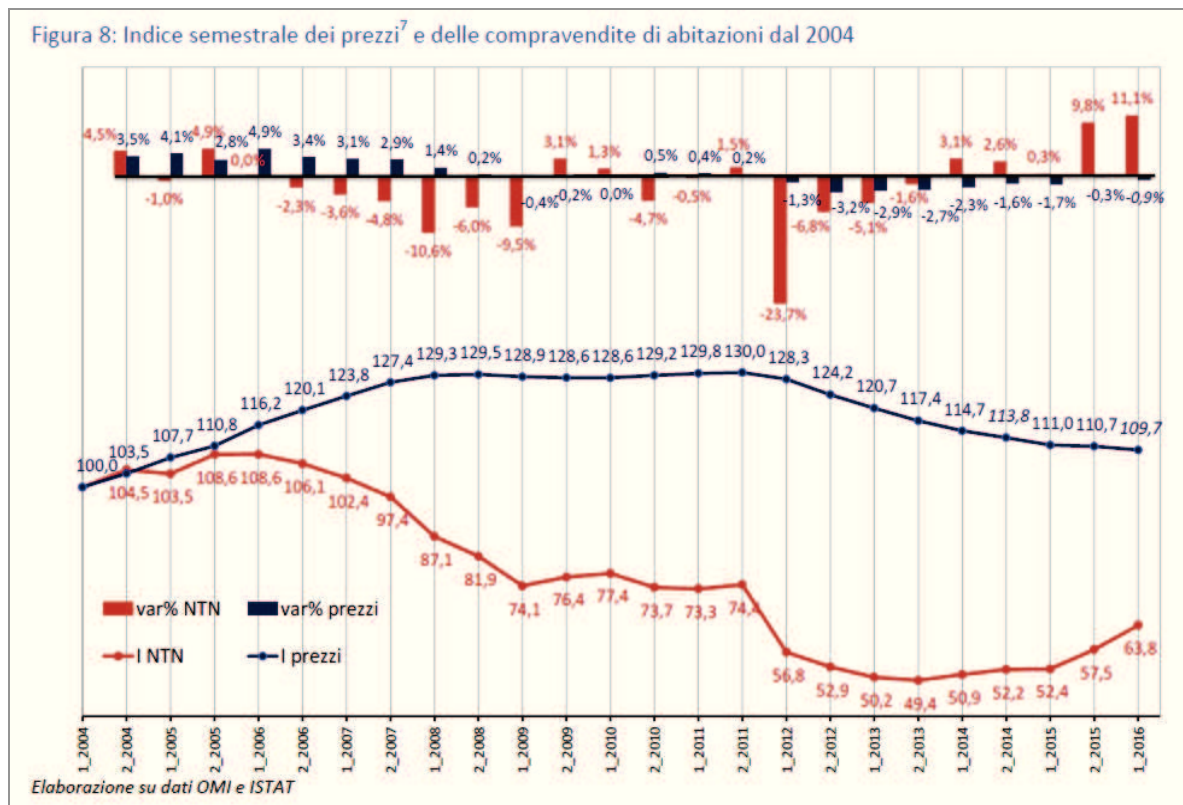
Il 2016, come detto, è iniziato in forte ascesa per l'intero mercato, con un tasso tendenziale che, qualora si confermasse anche nella seconda parte dell'anno, avvicinerrebbe il livello delle transazioni ai valori precedenti la seconda crisi del 2012.

## I prezzi delle abitazioni

A partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici semestrali del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI2, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT<sup>1</sup>.

Figura 8: Indice semestrale dei prezzi<sup>7</sup> e delle compravendite di abitazioni dal 2004

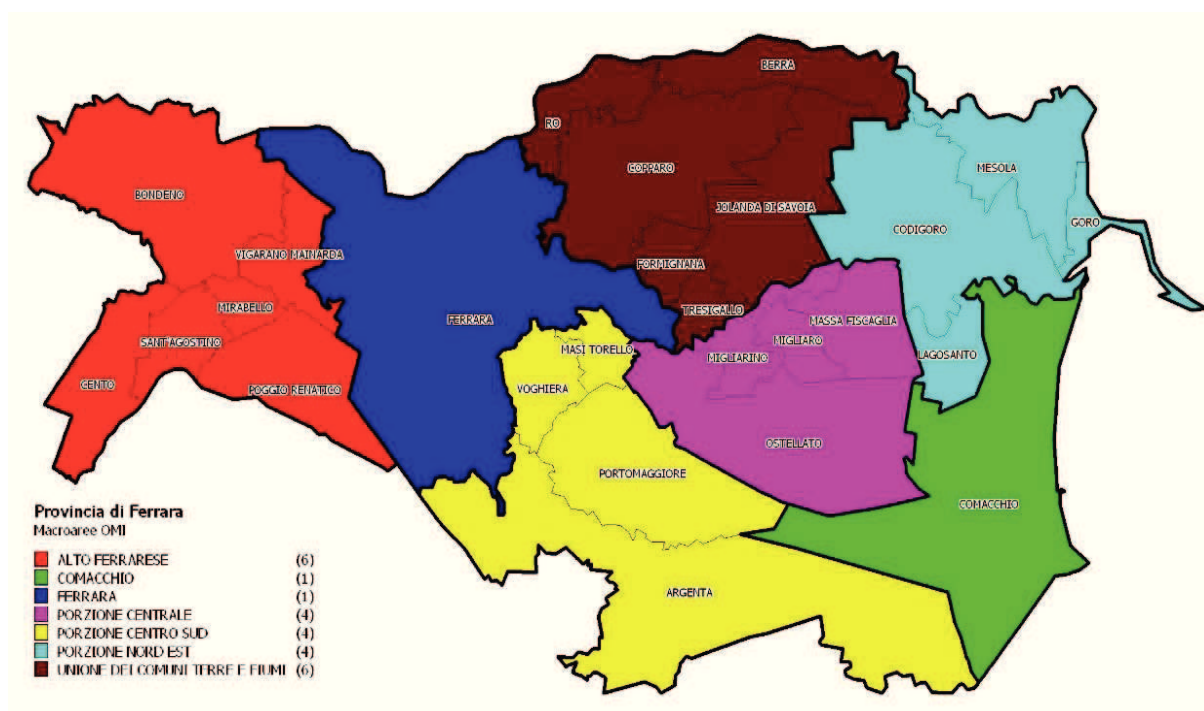


Il grafico in Figura 8 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi caratterizzate da alterne vicende di scambi e prezzi.

Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile. Nel primo semestre del 2016 a fronte di un rialzo deciso delle compravendite di abitazioni i prezzi hanno subito nuovamente un calo che raggiunge quasi il punto percentuale.

<sup>1</sup> L'indice IPAB, elaborato con periodicità trimestrale dall'ISTAT, è stato rielaborato con periodicità semestrale mediando i dati trimestrali di ogni semestre a partire dal 1° semestre 2010. Il dato relativo al 1° semestre 2016, non essendo disponibile il valore del II trimestre 2016 alla data di pubblicazione della presente nota, è stato calcolato considerando un'identica variazione dell'IPAB negli ultimi due trimestri del 2016.

Gli ultimi dati disponibili della provincia di Ferrara e nel caso specifico del capoluogo provinciale (a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), relativi al mercato residenziale (II semestre 2015), sono i seguenti:



Macroaree provinciali	NTN II sem 15	Var % NTN II sem 15 / II sem 14	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 15 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 15 / I sem 14
ALTO FERRARESE	256	30,7%	17,4%	966	0,0%
COMACCHIO	308	14,0%	21,0%	1.554	0,0%
FERRARA CAPOLUOGO	586	15,5%	39,9%	1.229	-0,1%
PORZIONE CENTRALE	37	-21,2%	2,5%	763	0,0%
PORZIONE CENTRO SUD	116	1,7%	7,9%	846	0,0%
PORZIONE NORD EST	66	-11,0%	4,5%	843	0,0%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	100	31,6%	6,8%	739	0,0%
<b>FERRARA</b>	<b>1.469</b>	<b>14,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.118</b>	<b>0,0%</b>

Comune	NTN II sem 15	Var % NTN II sem 15 / II sem 14	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 15 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 15 / I sem 14
FERRARA	586	15,5%	39,87%	1.229	-0,1%
<b>FERRARA CAPOLUOGO</b>	<b>586</b>	<b>15,5%</b>	<b>39,87%</b>	<b>1.229</b>	<b>-0,1%</b>

#### 4 CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Con riferimento alle finalità della stima relativa agli immobili in oggetto ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui possono

essere collocati i beni in esame, si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

La scelta risiede anche nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare sufficientemente dinamico rispetto all'immobile oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Va, però, specificato che le indagini di mercato, pur condotte con la massima accuratezza, non consentono generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili del tutto omogenei rispetto a quello da stimare. Tale circostanza, ai fini estimativi, impone di seguire un *procedimento pluriparametrico*, in quanto in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di mercato di ciascuna caratteristica di rilievo, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Si può affermare che il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

In sintesi, 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; tale procedimento verrà applicato per la determinazione del valore di mercato di ogni singola unità immobiliare.

Le determinazioni su esposte, verranno effettuate con riferimento all'attualità.

#### **4.1. PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

Operativamente, si adotta il *procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal **Market Comparison Approach (MCA)*** in quanto consente meglio di "isolare" l'influenza delle principali caratteristiche sul prezzo, in maniera sistematica e con motivazioni specifiche e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato. Questo permette di omogeneizzare gli immobili di confronto con quello di stima, rispetto, dunque, a ciascuna caratteristica in termini di prezzo.

Ognuna di queste caratteristiche (C) risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, ciascuno dei quali concorre alla formazione del prezzo unitario complessivo.

In via esemplificativa e con riferimento ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione d'uso di quelle in oggetto, si sono assunte le seguenti caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella determinazione del prezzo.

a) Con riferimento alle unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale:

- C<sub>1</sub> – localizzazione di dettaglio
- C<sub>2</sub> – tipologia architettonica
- C<sub>3</sub> – stato manutentivo del fabbricato
- C<sub>4</sub> - consistenza ragguagliata
- C<sub>5</sub> – livello di piano
- C<sub>6</sub> – orientamento prevalente
- C<sub>7</sub> – qualità affaccio prevalente
- C<sub>8</sub> – stato manutentivo unità immobiliare

Le caratteristiche in esame partecipano alla formazione del prezzo in maniera diversa, a seconda, dunque, del suo apprezzamento sul mercato; ad esempio possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata ed apprezzata secondo una specifica unità di misura corrente (m<sup>2</sup>, numero, percentuale ecc.)
- qualitative ordinali, quando la loro entità può essere misurata per gradi di apprezzamento secondo una scala, mediante appositi nomenclatori (per esempio: scadente – normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di una caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente, essendo, quest'ultimo, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Il prezzo marginale esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni unità immobiliare presa come comparabile; questi,

opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare al bene in valutazione.

#### **4.2 ELENCO DELLE FASI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI -**

Di seguito vengono esplicitate le fasi del procedimento comparativo adottato da compiere in sequenza :

- Indagini di mercato e conseguente costituzione di un adeguato campione di immobili da prendere a confronto (*comparables*).
- Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto (scheda degli elementi di comparazione).
- Riallineamento e test di ammissibilità dei dati rilevati.
- Riepilogo delle caratteristiche degli immobili di confronto (*comparables*) e del bene oggetto di stima (*subject*) con relativa compilazione della tabella dei dati.
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e redazione della tabella dei prezzi marginali.
- Determinazione del valore di mercato del bene e compilazione della tabella di valutazione.
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

#### **4.3 FASI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE**

Di seguito verranno esplicitate tutte le fasi relative alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione abitazione, ubicata a Ferrara, in via Fenilnuovo n. 89/E.

##### **4.3.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE (COMPARABLES)**

Le indagini di mercato sono state effettuate ricercando:

- dati storici desunti da transazioni recenti riferite ad immobili assimilabili a quello oggetto di stima;
- offerte di vendita reperite direttamente dagli operatori del settore o desunte da pubblicazioni specializzate.

Di fatto, i comparables che andranno a costituire il campione si riferiscono tutti ad immobili ubicati nella stessa zona OMI – D10 - del Comune di Ferrara, e con dati relativi ad epoche temporali prossime a quella di stima.

E' opportuno ricordare che in questa precisa fase si è avuta l'accortezza di individuare immobili le cui caratteristiche tendono a minimizzare le differenze rispetto al subject.

Si elencano di seguito i casi considerati ed i relativi dati desunti per il seguito della presente perizia di stima:

- *Comparables a)* - Con offerta di vendita dell'agenzia immobiliare Gabetti con sede in Ferrara, nel periodo ottobre 2016 è stata posta in vendita una abitazione ubicata in via Pontida, nella stessa zona OMI del subject. L'immobile sito al piano secondo di una palazzina di poche unità, è composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due vani letto, balcone e cantina, per una superficie ragguagliata di mq 80. Il valore richiesto per l'immobile è di € 87.000,00, che depurato dell'alea contrattuale del 10%, mediamente riscontrata nelle contrattazioni locali, ammonta a € 78.300,00. L'immobile viene offerto in uno stato conservativo normale.
- *Comparables b)* - Atto di compravendita rep. 2550/12681 del 08/01/2014, riferito ad un immobile, sito in Ferrara (FE), in via Barbieri n. 49, costituito da un appartamento di civile abitazione al piano terra, avente la superficie complessiva di mq 72,00, e ceduto ad un prezzo di compravendita pari ad € 90.000,00. L'immobile trasferito presenta uno stato di manutenzione normale.
- *Comparables c)* - Con offerta di vendita dell'agenzia immobiliare Gabetti con sede in Ferrara, nel periodo ottobre 2016 è stata posta in vendita una abitazione ubicata in via Fenilnuovo, nella stessa zona OMI del subject. L'immobile sito al piano primo, è composto da: ingresso, sala con balcone, cucina abitabile con balcone, due vani letto con balcone, 2 bagni, per una superficie ragguagliata di mq 106. Il valore richiesto per l'immobile è di € 137.000,00, che depurato dell'alea contrattuale del 10%, mediamente riscontrata nelle contrattazioni locali, ammonta a € 123.300,00. L'immobile viene offerto in uno stato conservativo normale.
- *Comparables d)* - Con offerta di vendita dell'agenzia immobiliare Di Piazza con sede in Ferrara, nel periodo ottobre 2016 è stata posta in vendita una abitazione ubicata in via Fenilnuovo, nella stessa zona OMI del subject. L'immobile sito al piano secondo, è composto da: sala con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, un bagno, un ampio terrazzo, per una superficie ragguagliata di mq 50. Il valore richiesto per l'immobile è di € 84.700,00, che depurato dell'alea contrattuale del 10%, mediamente

riscontrata nelle contrattazioni locali, ammonta a € 76.230,00.

L'immobile viene offerto in uno stato conservativo normale.

- *Comparables e)* - Atto di compravendita rep. 62275/19143 del 24/02/2015, riferito ad un immobile, sito in Ferrara (FE), in via Pontida n. 59, costituito da un appartamento di civile abitazione, avente la superficie complessiva ragguagliata (comprensiva di garage) di mq 73,00, e ceduto ad un prezzo di compravendita pari ad € 92.000,00. L'immobile trasferito presenta uno stato di manutenzione normale.
- *Comparables f)* - Con offerta di vendita dell'agenzia immobiliare Gabetti con sede in Ferrara, nel periodo ottobre 2016 è stata posta in vendita una abitazione, in palazzina trifamiliare ubicata in via Modena, nella stessa zona OMI del subject. L'immobile sito al piano primo, è composto da: ingresso nel soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e cantina, per una superficie ragguagliata di mq 55. Il valore richiesto per l'immobile è di € 76.000,00, che depurato dell'alea contrattuale del 10%, mediamente riscontrata nelle contrattazioni locali, ammonta a € 68.000,00. L'immobile viene offerto in uno stato conservativo normale.

L'indagine di mercato relativa a unità immobiliari a destinazione residenziale, aventi caratteristiche simili a quelle di cui è prevista la realizzazione, viene sintetizzata nel successivo paragrafo.

#### **4.3.2 ANALISI DEL CAMPIONE - SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE**

Le caratteristiche quali-quantitative dei comparables, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella sottostante Tabella delle caratteristiche.

**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			Agenzia immobiliare Gabetti - FE	atto rep. 25550/12681 del 08/01/2014	Agenzia immobiliare Gabetti - FE	Agenzia immobiliare Di Piazza	atto rep. 62275/19143 del 24/02/2015	Agenzia immobiliare Gabetti - FE	
Prezzo / Valore			€ 78.300	€ 90.000	€ 123.300	€ 76.000	€ 92.000	€ 68.000	
Dati Identificativi	Indirizzo	Comune	Ferrara	Ferrara	Ferrara	Ferrara	Ferrara	Ferrara	Ferrara
		Toponimo	zona via Modena	via Barbieri	via Fenilnuovo	via Fenilnuovo	via Pontida	via Modena	via Fenilnuovo
	catastali	numero civico		49			59		89/E
		Foglio	134	134	134	134	134	134	100
Epoca	Semestre	Particella		1225			279		960
		Subalterno		1		22	2		7
Localizzaz. Zona OMI	abitazioni civili	Anno	1° 2016	1° 2014	1° 2016	1° 2016	1° 2015	1° 2016	1° 2016
		Sigla Zona OMI	D10	D10	D10	D10	D10	D10	D10
	Aggiustamento epoca:	Stato manut.valorizz.	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
		Valore MIN €/mq	€ 850	€ 1.150	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	1100
Edificio	C1	Valore MAX €/mq	€ 1.150	€ 1.600	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	1450
		Valore MIN €/mq	€ 850	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	1100
C2	Tipologia architettonica	Valore MAX €/mq	€ 1.150	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	1450
		Valore MIN €/mq	€ 850	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	1100
C3	Stato manutentivo del fabbricato	Valore MAX €/mq	€ 1.150	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	1450
		Valore MIN €/mq	€ 850	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	1100
Unità Immobiliare	C4	Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]	Degradata	X	X	X	X	X	X
			Normale						
			Ricerca Economica	X					
			Civile		X		X		X
			Signorile						
			Scadente						
			Normale	X	X	X	X	X	X
			Ottimo						
	C5	Livello di piano	Superfici coperte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			Balconi e terrazzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			Giardini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			Cantine e soffitte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C6	Orientamento prevalente	Cantine o soffitte in com.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		Posti auto - Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		Sr :sup. ragguagliata	80,00	72,00	106,00	50,00	73,00	55,00	
		Ascensore	no	no	no	no	no	no	
C7	Qualità affaccio prevalente	n° piano	3	2	2	3	3	2	
		Seminterrato		X					
		Terra							
		Rialzato							
		Primo 1			X	X	X	X	
		Secondo 2	X						
C8	Stato manutentivo unità immobiliare	Piano n (dal terzo al penultimo)							
		Piano n (Ultimo)							
		Piano n (Attico)							
		Nord		X		X	X		
C9	Stato manutentivo unità immobiliare	Nor-Est / Nord-Ovest			X				
		Est / Ovest						X	
C10	Stato manutentivo unità immobiliare	Sud-Est / Sud-Ovest	X						
		Sud							
C11	Stato manutentivo unità immobiliare	Scadente	X	X	X	X	X	X	
		Normale							
C12	Stato manutentivo unità immobiliare	Di pregio							
		Scadente	X	X	X	X	X	X	
C13	Stato manutentivo unità immobiliare	Normale	X	X	X	X	X	X	
		Ottimo							

#### 4.3.3 RIALLINEAMENTO DEI DATI E TEST DI AMMISSIBILITÀ

In questa fase, alcune caratteristiche dei comparables vengono riallineate a quelle del subject, con particolare riferimento all'attendibilità della fonte, all'epoca del dato e alla localizzazione urbana di dettaglio.

Successivamente, individuati così i prezzi unitari corretti dei comparables, si procede alla verifica che gli stessi siano compresi nel range di ammissibilità individuato dall'intervallo dei valori min/max OMI, opportunamente ampliato

per tener conto dello stato manutentivo, riferito alla tipologia del subject e al semestre più prossimo a quello dell'epoca di stima.

I comparables i cui prezzi unitari corretti fossero esterni all'intervallo definito vengono esclusi dal campione.

### **Riallineamento dovuto all'attendibilità della fonte**

Nel presente caso, avendo selezionato dei comparables con dati desunti da una offerta di mercato, tenuto conto dell'indubbia approssimazione che essa comporta, occorre depurare il valore raccolto dello stesso sconto ordinario ottenibile in sede di contrattazione. Tale sconto viene equiparato alla percentuale di sconto usata dall'OMI nel processo di elaborazione dei dati qualora, appunto, provenienti da offerte di mercato piuttosto che da atti di compravendita. Detta percentuale di sconto viene indicata nel 10%, ed il prezzo presente nella scheda n° 1, della *Tabella degli elementi di comparazione*, è già depurato di tale quantità.

### **Riallineamento cronologico dovuto all'epoca di riferimento**

Si rileva che, l'epoca del subject, considerando la valutazione all'attualità, è il **I semestre 2016** (ultimi dati pubblicati) relativo alle quotazioni OMI.

Il riallineamento cronologico viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_E$  dedotto dall'andamento delle quotazioni immobiliari di zona, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI relativo alla zona di appartenenza del comparable nel semestre dell'epoca di stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo).

$$K_E = \frac{\text{Valore centrale OMI relativo alla zona del comparable nel semestre epoca di stima}}{\text{Valore centrale OMI relativo alla zona del comparable nel semestre di riferimento del prezzo}}$$

### **Riallineamento dovuto alla diversa localizzazione**

Viene eseguito su prezzi e offerte riferiti ad immobili posti in zone e/o Comune diverso da quella dell'immobile in stima, mediante opportuno coefficiente  $K_L$  di omogeneizzazione ottenuto dal rapporto fra:

$$K_L = \frac{\text{Valore centrale OMI riferito alla zona in cui ricade l'immobile in stima}}{\text{Valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade il comparable}}$$

Per il calcolo dei suddetti coefficienti si rimanda alla compilazione del **test di ammissibilità** dei dati economici.

	Valore medio zona OMI	€ 1.000	€ 1.375	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275
	Valore medio OMI epoca stima	€ 1.000	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275
	Prezzo unitario comparables ( <b>P<sub>ci</sub></b> ) €/mq	€ 979	€ 1.250	€ 1.163	€ 1.520	€ 1.260	€ 1.236	
	Coefficiente di allineamento epoca ( <b>K<sub>ei</sub></b> )	1,000	0,927	1,000	1,000	1,000	1,000	
	Coefficiente di allineamento localizzazione ( <b>K<sub>li</sub></b> )	1,275	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
	Prezzo unitario omogeneizzato comparables ( <b>P'<sub>ci</sub></b> ) €/mq	€ 1.248	€ 1.159	€ 1.163	€ 1.520	€ 1.260	€ 1.236	Prezzo minimo € 1.159
	Valore omogeneizzato <b>Pci= p'ci*Stc</b>	€ 99.833	€ 83.455	€ 123.300	€ 76.000	€ 92.000	€ 68.000	

Si perviene quindi alla determinazione dei prezzi corretti  $P'_{ci}$  e ai corrispondenti prezzi unitari corretti  $p'_{ci}$  dei vari comparables.

Tali prezzi, per essere ritenuti utili ai fini della comparazione, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno risultare compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI della zona in cui è compreso l'immobile in stima, opportunamente ampliato dei costi unitari di manutenzione, per tener conto dei differenti stati conservativi degli immobili.

**Range di ammissibilità:**  $V^{OMI}_{min} - C' < p'_{ci} < V^{OMI}_{max} + C''$

dove:

$V^{OMI}_{min}$  = 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;

$V^{OMI}_{max}$  = valore massimo 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 di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale";

$C''$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per 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 desunto dalla pubblicazione *DEI Prezzi Tipologie Edilizie anno 2014*, relativo ad un fabbricato da ritenersi equiparabile all'immobile in stima, avendo cura di fare esclusivo riferimento all'incidenza percentuale dei costi degli impianti e delle finiture che più frequentemente sono oggetto di rifacimento in sede di ristrutturazione (pavimenti e rivestimenti, impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, infissi, tinteggiature e assistenze murarie).

Si è assunto, pertanto, un costo unitario di ristrutturazione pari a  $C' = C'' =$   
**€/mq 500,00**

Si riporta di seguito la relativa tabella del **Test di Ammissibilità**:

Scheda n° 2									
TABELLA DEL TEST DI AMMISSIBILITA' - SEGMENTO RESIDENZIALE									
CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)					IMMOBILE IN STIMA		
Immobili uso residenziale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	(Subject)	
Zona OMI		D10	D10	D10	D10	D10	D10	D10	
Prezzo Rilevato		€ 78.300	€ 90.000	€ 123.300	€ 76.000	€ 92.000	€ 68.000	Stato conservazioni	Normale
								Val. Minimo	€ 1.100
								Val. Massimo	€ 1.450
								C' €/mq	€ 500
								C'' €/mq	€ 500
Epoca del dato	Semestre di riferimento OMI	1°	1°	1°	1°	2°	1°	Epoca stima	1°
	Anno di riferimento OMI	2016	2014	2016	2016	2015	2016		
	Valore minimo	€ 850	€ 1.150	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100		
	Valore massimo	€ 1.150	€ 1.600	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450		
	Valore centrale OMI	€ 1.000	€ 1.375	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	Valore centrale OMI Subject	€ 1.275
	Coefficiente epoca Kei	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00		
Localizzazione generale	Semestre di riferimento stima	2016/1°	2016/1°	2016/1°	2016/1°	2016/1°	2016/1°		
	Valore minimo OMI	€ 850	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100		
	Valore massimo OMI	€ 1.150	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450	€ 1.450		
	Valore centrale OMI epoca stima	€ 1.000	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275	€ 1.275		
	Coefficiente localizzazione Ki	1,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Superfici commerciali Stc		80,00	72,00	106,00	50,00	73,00	55,00	80,00	
	Valore unitario rilevato pci	€ 979	€ 1.250	€ 1.163	€ 1.520	€ 1.260	€ 1.236	Prezzo minimo ammissibile (Vmin - C')	€ 600
	Valore unitario omogenizzato p'ci = pci * Ke * Kl	€ 1.248	€ 1.159	€ 1.163	€ 1.520	€ 1.260	€ 1.236	Prezzo massimo ammissibile (Vmin + C'')	€ 1.950
	Valore omogenizzato Pci = p'ci * Stc	€ 99.833	€ 83.455	€ 123.300	€ 76.000	€ 92.000	€ 68.000		
	Risultato test ammissibilità	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE		

#### 4.3.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

La redazione della tabella dei dati ha lo scopo di tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* e del *subject*

Pertanto, vengono presi in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

**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						Quantità o numero						
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0		1	1	1	1	1	1	1	1				
			Normale	1													
	C2	Tipologia architettonica	Ricerca	2		0	1	1	1	1	1	1	1				
			Civile	1													
	C3	Stato manutentivo dell'immobile	Signorile	2		1	1	1	1	1	1	1	1				
			Scadente	0													
			Normale	1													
			Ottimo	2													
Unità immobiliare	C4	Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)		mq		80,00	72,00	106,00	50,00	73,00	55,00	80,00					
	C5	Livello di piano [n = numero dei piani fuori terra]	Tipologia edificio	Con Ascensore	Senza Ascensore	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no	ASCENSORE no				
			Seminterrato	0	0	n° piano 3	n° piano 2	n° piano 2	n° piano 3	n° piano 3	n° piano 2	n° piano 3					
			Terra	3	3												
			Rialzato	5	5												
			Primo 1	6	6	5	3	6	6	6	6	6					
			Secondo 2	7	5												
			Piano n (dal terzo al	8	7-n												
	Piano n (Ultimo)	9	8-n														
	Piano n (Attico)	13	12-n														
C6	Orientamento prevalente	Nord	0		3	0	1	0	0	1	2						
		Nord-Est/Nord-Ovest	1														
		Est / Ovest	2														
		Sud-Est/Sud-Ovest	3														
C7	Qualità affaccio prevalente	Sud	4		1	1	1	1	1	1	1						
		Scadente	0														
C8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Normale	1		1	1	1	1	1	1	1						
		Scadente	0														
		Ottimo	2														

#### 4.3.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Di seguito viene eseguita la stima dei "prezzi marginali" relativi alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile, corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica considerata.

Per tutte le caratteristiche strettamente legate all'apprezzamento sul mercato locale sono state eseguite le necessarie indagini ed analisi che hanno indicato, per ciascuna di esse, le relative incidenze K in termini di apprezzamento, debitamente riassunte nella tabella sottostante.

Per quanto riguarda la caratteristica quantitativa "consistenza ragguagliata", il prezzo marginale viene assunto pari a  $p_{Cmin}$  che costituisce il minimo dei prezzi unitari  $p_{Ci}$  risultanti alla fine del test di ammissibilità.

Nel caso, invece, della caratteristica qualitativa "stato manutentivo dell'unità immobiliare", è possibile approssimare il prezzo marginale stimandolo attraverso i costi da sostenere ( $C' = C''$ ) per passare da una condizione di manutenzione scadente ad una ottimale.

Nel presente caso, per le caratteristiche prese in considerazione, il mercato locale sembra apprezzare le diverse caratteristiche sulla base di prezzi

marginali calcolati come segue e riassunti nella apposita **Tabella dei Prezzi Marginali**.

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
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	Kc1 * Pci	€	0,04	€ 3.993	€ 3.338	€ 4.932	€ 3.040	€ 3.680	€ 2.720
	C2	Tipologia architettonica	Kc2 * Pci	€	0,02	€ 1.997	€ 1.669	€ 2.466	€ 1.520	€ 1.840	€ 1.360
	C3	Stato manutentivo dell'immobile	Kc3 * Pci	€	0,05	€ 4.992	€ 4.173	€ 6.165	€ 3.800	€ 4.600	€ 3.400
Unità immobiliare	C4	Consistenza ragguagliata	Kc4 * Pc min	€/mq	1,00	€ 1.159	€ 1.159	€ 1.159	€ 1.159	€ 1.159	€ 1.159
	C5	Livello di piano	Kc5 * Pci		0,04	€ 3.993	€ 3.338	€ 4.932	€ 3.040	€ 3.680	€ 2.720
	C6	Orientamento prevalente	Kc6 * Pci	€	0,01	€ 998	€ 835	€ 1.233	€ 760	€ 920	€ 680
	C7	Qualità affaccio prevalente	Kc7 * Pci		0,04	€ 3.993	€ 3.338	€ 4.932	€ 3.040	€ 3.680	€ 2.720
	C8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Kc8 * Sts	€/mq	€ 500	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000

#### 4.3.2 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

A questo punto della stima, si procede alla determinazione degli scostamenti tra le caratteristiche del subject e le corrispondenti caratteristiche dei comparables, ed a moltiplicare algebricamente tale differenze per i corrispondenti prezzi marginali individuati, definendo, infine, le correzioni di prezzo da apportare a ciascun comparables.

Tale operazione consente di disporre di un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei comparables, qualora avessero le stesse caratteristiche del subject.

Da ultimo, si calcola il valore di mercato del subject come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.

In sintesi, operativamente la tabella di valutazione riporta:

- Il calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del subject e la corrispondente quantità (o punteggio) dei comparables di riferimento;
- calcolo della correzione dei prezzi dei comparables in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e gli scostamenti calcolati di cui al punto a);
- calcolo del valore di mercato del subject come media aritmetica dei singoli prezzi corretti dei comparables.

### 4.3.7 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Operativamente, è opportuno effettuare la verifica dell'accettabilità dei valori così trovati, accertando che nessun prezzo corretto si discosti per più del 10% dal valore medio determinato.

Appare ragionevole adottare tale margine percentuale, in quanto in linea con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima come nel caso in esame.

Pertanto, i comparables che presentano uno scostamento percentuale al di sopra dell'alea estimativa indicata vengono esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

Dopo aver escluso i prezzi eccedenti il  $\pm 10\%$ , si effettua la media aritmetica dei prezzi superstiti, ottenendo il definitivo prezzo unitario medio corretto da assumere a base di stima.

In ultima analisi, il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto tra il prezzo unitario medio calcolato e la superficie totale ragguagliata dello stesso.

Scheda n° 5																
TABELLA DI VALUTAZIONE E VERIFICA DEI RISULTATI - SEGMENTO RESIDENZIALE																
CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE Immobili uso residenziale												IMMOBILE IN STIMA ("S")	
Elemento	N.	Nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Alea tolleranza	P medio
			Quantità / Parteggio	Correzione prezzo	Quantità / Parteggio	Correzione prezzo	Quantità / Parteggio	Correzione prezzo	Quantità / Parteggio	Correzione prezzo	Quantità / Parteggio	Correzione prezzo	Quantità / Parteggio	Correzione prezzo		
			S-Ca	api	S-Cb	api	S-Cc	api	S-Cd	api	S-Ce	api	S-Cf	api		
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	X	
	C2	Tipologia architettonica	1	€ 1.997	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
	C3	Stato manutentivo immobile	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
Unità Immobiliare	C4	Consistenza ragguagliata	0	€ -	8	€ 9.273	-26	€ 30.136	30	€ 34.773	7	€ 8.114	25	€ 28.977		
	C5	Livello del piano	1	€ 3.993	3	€ 10.015	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
	C6	Orientamento prevalente	-1	€ -998	2	€ 1.669	1	€ 1.233	2	€ 1.520	2	€ 1.840	1	€ 680		
	C7	Qualità affaccio prevalente	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
	C8	Stato manutentivo unità immobiliare	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
SINTESI VALUTATI VA E VERIFICA DEI RISULTATI	Sommataria delle correzioni di prezzo		ΣIPi	€ 4.992	ΣIPi	€ 20.956	ΣIPi	€ 28.903	ΣIPi	€ 36.293	ΣIPi	€ 9.954	ΣIPi	€ 29.657	P medio	€ 1.282
	prezzo iniziale/omogenizzato		PCa	€ 99.833	PCb	€ 83.455	PCc	€ 123.300	PCd	€ 76.000	PCe	€ 92.000	PCf	€ 68.000		
	prezzo corretto finale		P'Ca=PCa+ΣIPi	€ 104.824	P'Cb=PCb+ΣIPi	€ 104.411	P'Cc=PCc+ΣIPi	€ 94.397	P'Cd=PCd+ΣIPi	€ 112.293	P'Ce=PCe+ΣIPi	€ 101.954	P'Pf=PCf+ΣIPi	€ 97.657		
	prezzo unitario corretto finale		p'Ca=p'Ca/ISTs	€ 1.310	p'Cb=p'Cb/ISTs	€ 1.305	p'Cc=p'Cc/ISTs	€ 1.180	p'Cd=p'Cd/ISTs	€ 1.404	p'Ce=p'Ce/ISTs	€ 1.274	p'Pf=p'Pf/ISTs	€ 1.221		
	Scostamento percentuale		Δmedio %	2,18%	Δmedio %	1,78%	Δmedio %	-7,99%	Δmedio %	9,46%	Δmedio %	-0,62%	Δmedio %	-4,81%		
	Comparables che hanno superato la sintesi valutativa															
prezzo iniziale/omogenizzato corretto		PCa corretto	€ 1.310	PCb corretto	€ 1.305	PCc corretto	€ 1.180	PCd corretto	€ 1.404	PCe corretto	€ 1.274	PCf corretto	€ 1.221	ps	€ 1.282	
Scostamento percentuale		Δmedio %	2,18%	Δmedio %	1,78%	Δmedio %	-7,99%	Δmedio %	9,46%	Δmedio %	-0,62%	Δmedio %	-4,81%	Ps	€ 102.589	

Nel presente caso, come si evince dalla soprastante *Tabella di Valutazione e Verifica dei Risultati*, tutti gli scostamenti calcolati rientrano nell'alea fissata ( $\pm 10\%$ ).

Il valore unitario così calcolato è pari ad **€/mq 1.282,00**; conseguentemente, l'elaborazione restituisce un valore di mercato dell'immobile in oggetto, determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie lorda ragguagliata

del subject, pari ad € 102.589,00 e, in c.t. **€ 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00).**

#### 4.4 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL GARAGE

Il più probabile valore del garage viene determinato adottando un opportuno coefficiente di *ragguaglio* tale da comparare il valore unitario dell'abitazione sopra determinato a quello del garage; il coefficiente è stato individuato dal testo specializzato denominato "*Consulente immobiliare*", il quale cita:

- *in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico, coefficiente da 0,55 a 0,70;*
- *se a livello inferiore al primo piano interrato, coefficiente da 0,50 a 0,65;*

nel caso in esame, si ritiene di adottare un coefficiente pari a 0,55, quindi:

$$\text{€/mq } 1.282,00,00 \times 0,55 = \text{€/mq } 705,10 \text{ e, in c.t. } \text{€/mq } \mathbf{700,00}$$

Di conseguenza, il più probabile valore di mercato del garage in oggetto viene determinato moltiplicando il valore unitario su riportato, con la superficie lorda del garage, ovvero:

$$\text{mq } 14 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 9.800,00$$

#### CONCLUSIONI

Scopo della presente consulenza, per incarico conferito dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara, in conformità all'Accordo di Collaborazione tra l'Azienda e l'Agenzia dell'Entrate stipulato in data 22/09/2016, prot. n. 45114, è la determinazione con riferimento all'attualità del "*più probabile valore di mercato*" degli immobili di proprietà dell'Ente, identificati catastalmente con il foglio 100 mappale 960 subb. 7-20 del Comune di Ferrara, per una eventuale futura alienazione.

L'aspetto economico da esaminare, in relazione allo scopo della consulenza, è quello del "*più probabile valore di mercato*" degli immobili, al quale si perviene attraverso il *procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal **Market Comparison Approach (MCA)***.

Questo Ufficio, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, dei conteggi eseguiti, con riferimento all'attualità, per le unità immobiliari in esame determina il più probabile valore di mercato secondo lo schema sottoriportato:

Comune	Fg.	Mapp.	Sub.	Valore di mercato €	In c.t. €
Ferrara	100	960	7	<b>102.589,00</b>	<b>102.500,00</b>
Ferrara	100	960	20	<b>9.800,00</b>	<b>9.800,00</b>

Si evidenzia che il giudizio di stima così espletato, può essere influenzato da un margine di errore collocabile nell'alea di tolleranza ammessa dalla dottrina estimale, che nel caso in esame è pari a  $\pm 10\%$ .

Si specifica che il presente parere è reso nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale e che dal sopralluogo, effettuato in data 18 novembre 2016, non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

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.

Ferrara, 28 novembre 2016

Il Responsabile Tecnico  
Domenico Libonati  
(firmato digitalmente)

Il Capo Ufficio\*  
Dirigente  
Maurizio Cenacchi  
(firmato digitalmente)

(\* ) FIRMA SU DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE, Donatella Pierleoni

**Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente**

Alla presente si allegano n. 9 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

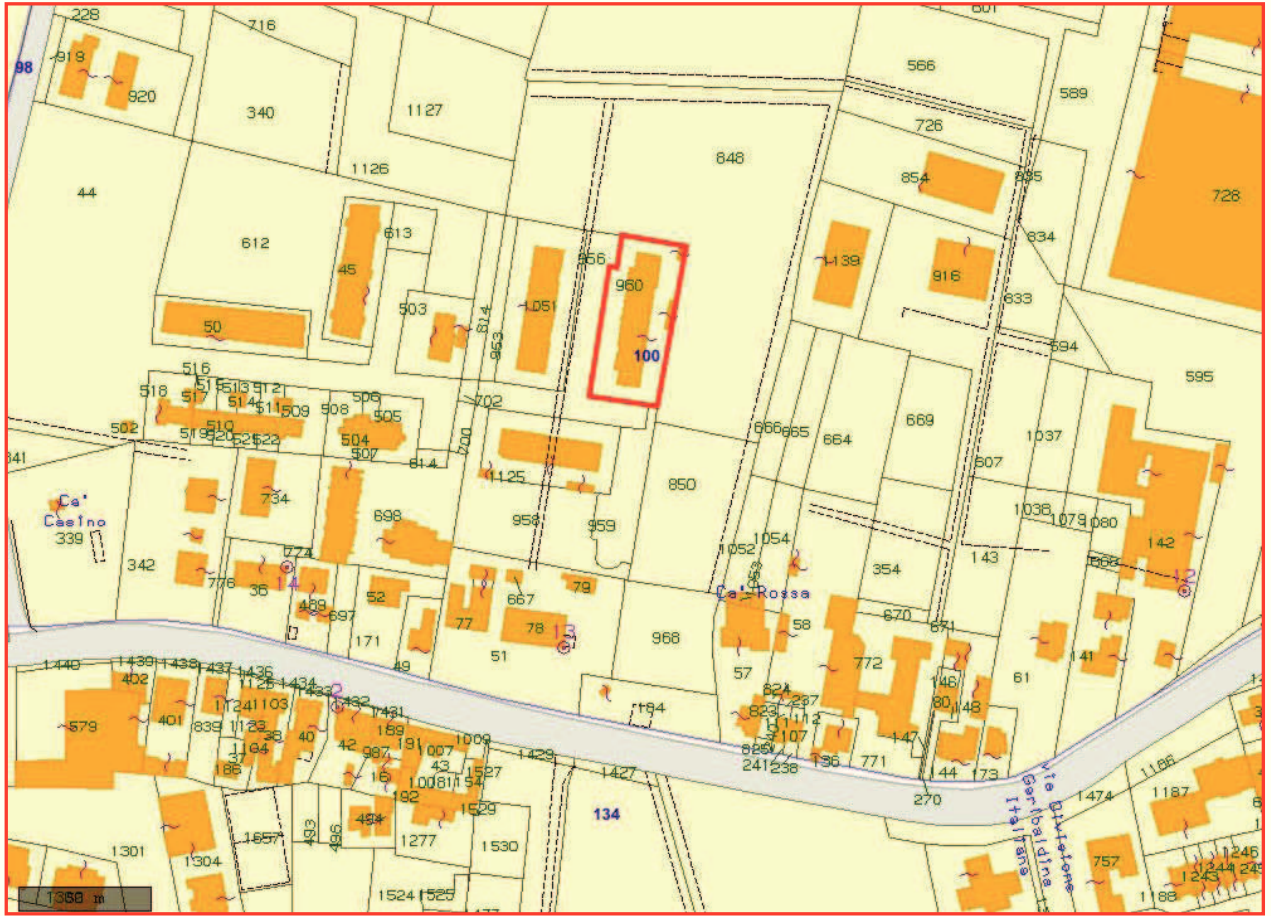
## **ALLEGATI**

---

- 1 Inquadramento toponomastico**
- 2 Estratto di mappa catastale attuale**
- 3 Planimetria sub. 7**
- 4 Planimetria sub. 20**
- 5 Fotografie**
- 6 Fotografie**
- 7 Fotografie**
- 8 Fotografie**
- 9 Fotografie**



INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO		
ALLEGATO		
N°	1	data 28.11.16



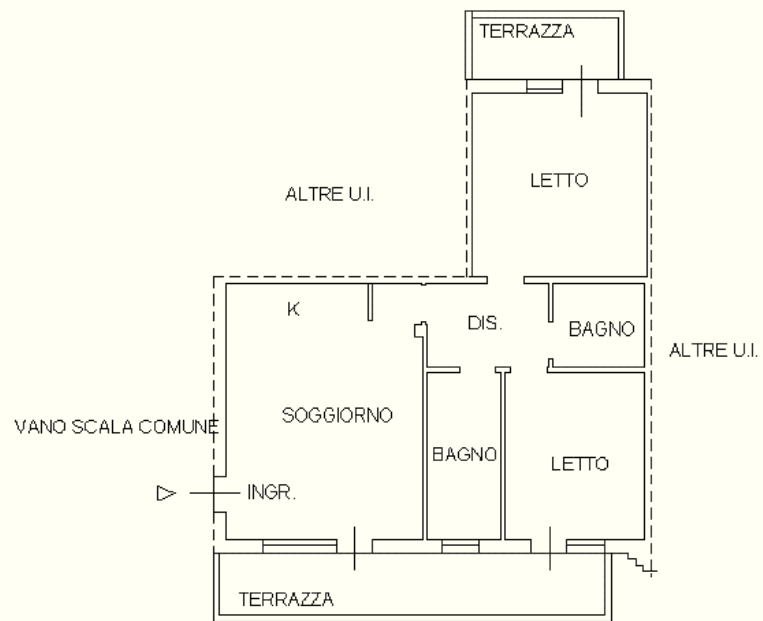
**Gli immobili in valutazione, identificati catastalmente con il foglio 100, mapp. 960 del Comune di Ferrara**

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE

ALLEGATO  
N° 2

data 28.11.16

**PIANO PRIMO**  
H. m. 2.70



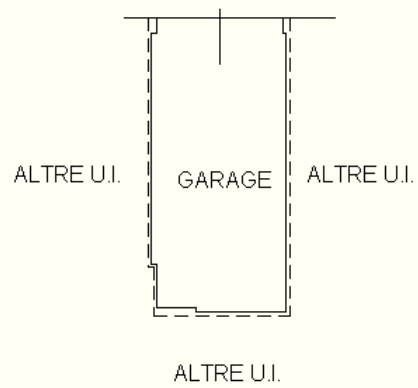
PLANIMETRIA : FERRARA FG. 100 MAPP. 960 SUB. 7

**ALLEGATO**  
N° **3**

data **28.11.16**

# PIANO TERRA

H. m. 2.70



PLANIMETRIA FERRARA FG. 100 MAPP. 960 SUB. 20

ALLEGATO  
N° 4

data 28.11.16



**FOTO:** Facciata dell'immobile ubicato in via Fenilnuovo n° 89/E, a Ferrara

FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 5	data 28.11.16



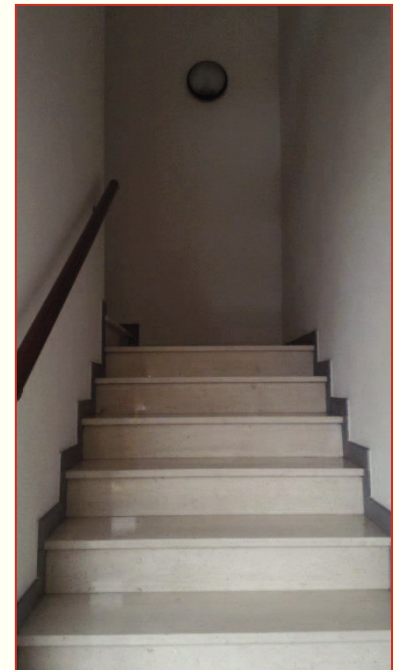
**FOTO:** vista dell'edificio da via Fenilnuovo



**FOTO:** ingresso dell'edificio di via Fenilnuovo 89/E



**FOTO:** vista dell'abitazione, posta al 1° piano



**FOTO:** vano scala dell'edificio



**FOTO:** vista dell'ascensore ed ingresso dell'abitazione

FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 6	data 28.11.16



FOTO: ingresso diretto nel soggiorno



FOTO: particolare caldaia autonoma



FOTO: disimpegno



FOTO: angolo cottura



FOTO: bagno



FOTO: soggiorno

FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 7	data 28.11.16

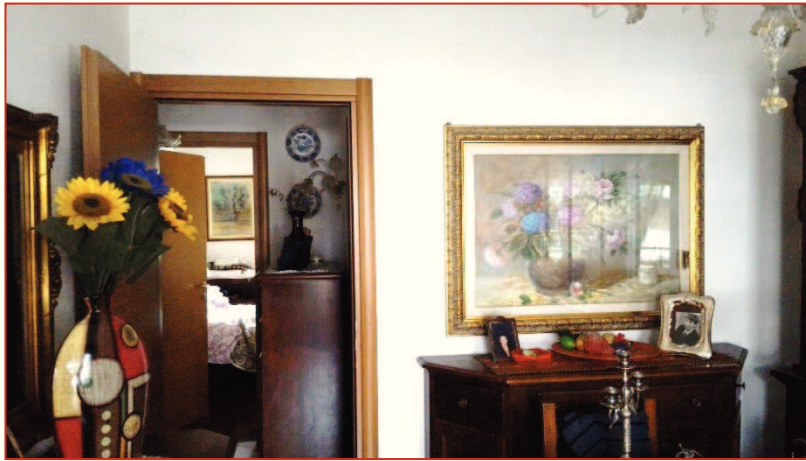


FOTO : tinello (nella planimetria catastale individuata come camera da letto)



FOTO : camera da letto

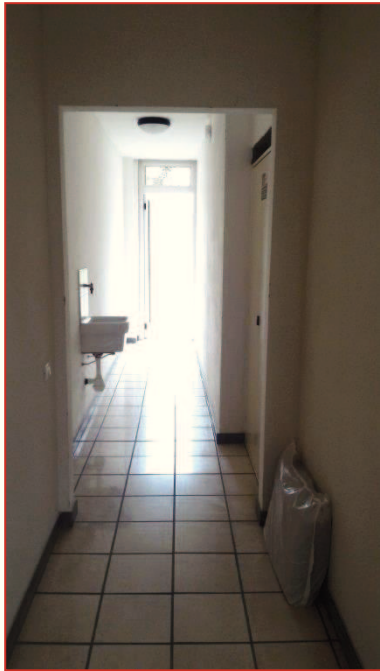


FOTO : vista dal balcone del soggiorno



FOTO : particolare della grata anti-intrusione

FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 8	data 28.11.16



**FOTO:** corridoio di accesso all'area cortiliva



**FOTO:** area cortiliva con vista dei garage



**FOTO:** cancello d'ingresso dell'area cortiliva



**FOTO:** vista del garage oggetto di valutazione



**FOTO:** garage



**FOTO:** particolare interno garage

FOTOGRAFIE	
ALLEGATO N° 9	data 28.11.16

Invio di documento protocollato

Oggetto: ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA ADE E AZ. OSP.-UNIVERSITARIA DI FERRARA.  
INVIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILE IN FERRARA VIA FENILNUOVO.

Allegati: 2

"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)).