



R E A L
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P

REAG 4 Loans

8 MODENA (MO)

STRADA VACIGLIO N.1141

Tipo d'analisi

DESKTOP

Progetto
496

Data valutazione
7 gennaio 2013



VALUTAZIONE IMMOBILE

DESKTOP

REAG 4 loans

1 - Dati generali

Tecnico REAG	EC
Revisione e controllo REAG	NA
Progetto	496
Data valutazione	07/01/2013

2 - Dati identificativi

Titolare del credito	n.d.
Collateral ID	n.d.
NDG	n.d.
Controparte	n.d.
Portafoglio	n.d.
Indirizzo	STRADA VACIGLIO N.1141
Regione	EMILIA ROMAGNA
Comune	MODENA
Provincia	MO
Frazione	
Descrizione dell'immobile	<p>La proprietà è composta da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n. 6 residenze ubicate rispettivamente ai piani terra, primo e secondo e facenti parte di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani di cui tre fuori terra ed uno interrato; - n. 8 box posti all'interno dell'autorimessa ubicata al piano sottostrada; - n.13 posti auto coperti situati al piano terra dell'edificio. <p>Esternamente il fabbricato è in parte intonacato e tinteggiato ed in parte in mattoni faccia vista. Lo stesso si presenta in ottimo stato di manutenzione generale ed è ubicato in zona periferica, all'interno del quartiere Vaciglio.</p>



VALUTAZIONE IMMOBILE

DESKTOP



Identificativi Catastali

	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
Piano				
Piano Terra	222	896	18	A/2
Piano Terra	222	896	19	A/2
Piano Primo	222	896	21	A/2
Piano Primo	222	896	22	A/2
Piano Sottostrada	222	896	33	C/6
Piano Sottostrada	222	896	34	C/6
Piano Sottostrada	222	896	35	C/6
Piano Sottostrada	222	896	36	C/6
Piano Sottostrada	222	896	39	C/6
Piano Sottostrada	222	896	40	C/6
Piano Sottostrada	222	896	41	C/6
Piano Terra	222	896	2	C/6
Piano Terra	222	896	3	C/6
Piano Terra	222	896	4	C/6
Piano Terra	222	896	5	C/6
Piano Terra	222	896	6	C/6
Piano Terra	222	896	7	C/6
Piano Terra	222	896	8	C/6
Piano Terra	222	896	9	C/6
Piano Terra	222	896	10	C/6
Piano Sottostrada	222	896	43	C/6
Piano Sottostrada	222	896	44	C/6
Piano Sottostrada	222	896	48	C/6

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE

Destinazione terreno

Mq

Destinazione fabbricati

appartamenti e box

Mq

1.716

Struttura

R.C. - C.A.

Copertura

Flat roof - Piana

Finiture

Good - Buone



VALUTAZIONE IMMOBILE

DESKTOP

**3 - Stato di fatto dell'immobile**

Condizioni di manutenzione Anno di costruzione
 Anno di ristrutturazione

Note stato di condizione

4 - Situazione occupazionale

Stato di occupazione
 Titolo di occupazione

Note sull'occupazione

5 - Inquadramento geografico

Zona

Note sulla zona

Il comparto è caratterizzato da tipologie edilizie prevalentemente residenziali.

Posizione

Note sulla posizione

L'immobile è ubicato in Strada Vaciglio, all'interno dell'omonimo quartiere. La prima fermata dei mezzi pubblici dista dal cespite circa 450 mt. Nelle immediate vicinanze non si rilevano attività commerciali e servizi. Per raggiungere gli stessi è necessario spostarsi in direzione del centro di Modena. Si segnala la presenza del Policlinico a circa 3 km.

Sviluppo area

Accessibilità

6 - Mercato immobiliare locale

Offerta commerciale degli immobili in zona

Domanda commerciale degli immobili in zona

Grado di Commerciabilità

Assorbimento

Valori degli immobili in zona

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Altro
Minimo (valori in €/mq)	2.500			
Massimo (valori in €/mq)	3.000			


7 - Valore di Mercato "libero e disponibile"

COMPARATIVE METHOD - METODO COMPARATIVO <input checked="" type="checkbox"/>					
Piano	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	Valore Totale	
Piano Terra	Appartamento	104	2.600	270.400	
Piano Terra	Giardino	104	260	27.040	
Piano Terra	Giardino	141	52	7.332	
Piano Terra	Appartamento	122	2.600	317.200	
Piano Terra	Giardino	122	260	31.720	
Piano Terra	Giardino	48	52	2.496	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Secondo	Appartamento	138	2.700	372.600	
Piano Secondo	Terrazzo	10	1.350	13.500	
Piano Primo	Appartamento	112	2.600	291.200	
Piano Primo	Terrazzo	11	1.300	14.300	
Piano Primo	Appartamento	113	2.600	293.800	
Piano Primo	Terrazzo	11	1.300	14.300	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Sottotrada	Box	23	1.300	29.900	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Sottotrada	Box	15	1.300	19.500	
Piano Sottotrada	Box	17	1.300	22.100	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	13	1.300	16.900	
Piano Terra	Posto auto	16	1.300	20.800	
Piano Sottotrada	Posto auto	14	1.300	18.200	
Piano Sottotrada	Posto auto	14	1.300	18.200	
Piano Sottotrada	Posto auto	14	1.300	18.200	
		Mq	1.328	EURO	2.035.488

ALTERNATIVE METHOD - METODO ALTERNATIVO <input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE	<input type="text"/>
VALORE UNITARIO	<input type="text"/>
Valore Totale	<input type="text"/>



VALUTAZIONE IMMOBILE

DESKTOP

Metodo valutativo adottato Valore Totale Sconto per vendita veloce Valore di vendita veloce

Note sulla valutazione finale

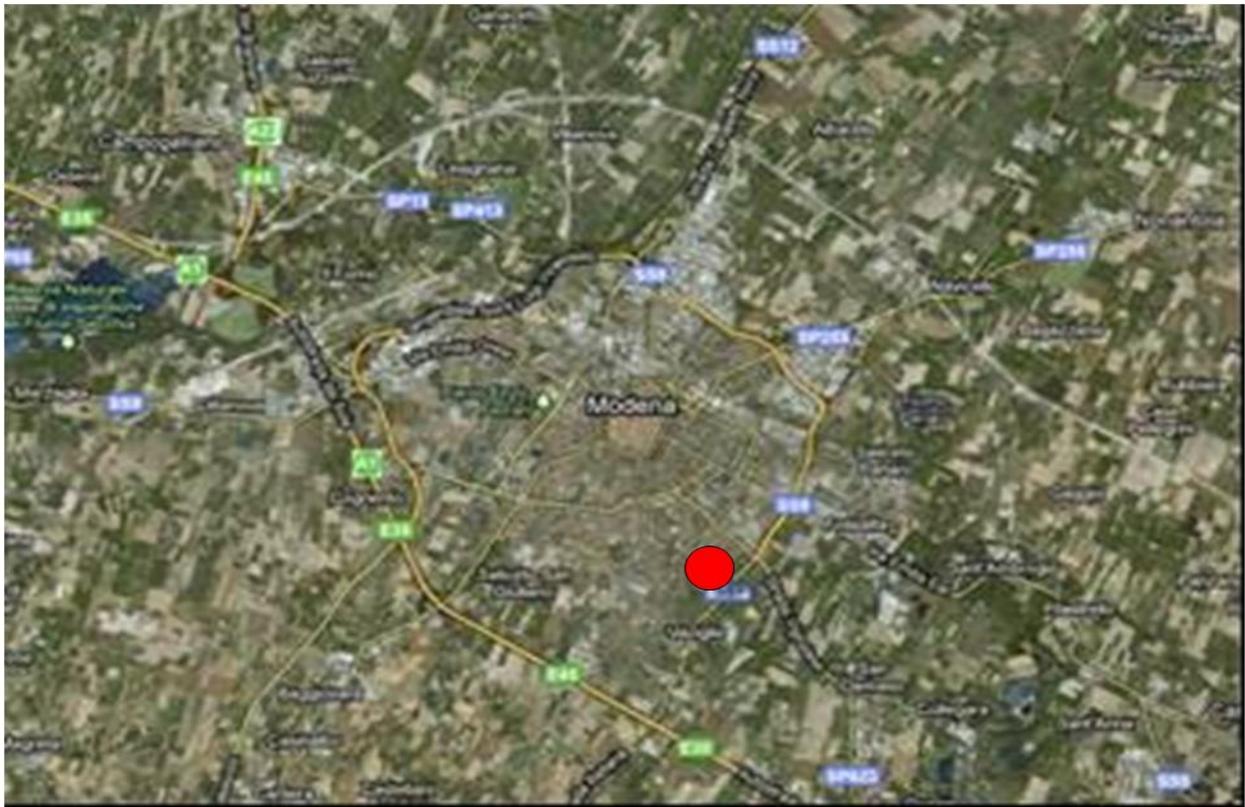
Le analisi fanno seguito alle originarie perizie di cui all'incarico n°12ITNL5146D ulteriormente integrate ed aggiornate a seguito di documentazione ricevuta durante il dicembre 2012 e gennaio 2013.

8 - Allegati

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> MAPPE | <input type="checkbox"/> URBANISTICA | <input type="checkbox"/> TRASFORMAZIONE | <input type="checkbox"/> DCF |
| <input type="checkbox"/> FOTO | <input type="checkbox"/> CATASTALE | <input type="checkbox"/> COSTO | <input type="checkbox"/> DELTA VALUE |
| <input type="checkbox"/> COMPARATIVO 1 | <input type="checkbox"/> TABELLA COMPARATIVI | <input type="checkbox"/> VCU | <input type="checkbox"/> ALBERGO |
| | | <input type="checkbox"/> ALLEGATO 1 | |

Allegato: Mappe

MAPPA REGIONALE



MAPPA LOCALE

