

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

9 MODENA (MO)

VIALE EMILIO PO-VIA DE GAVASSETI

Tipo d'analisi

**FULL**

Progetto  
496

Data valutazione  
21 dicembre 2012



## VALUTAZIONE IMMOBILE

FULL

REAG 4 loans

**1 - Dati generali**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Tecnico REAG               | EC         |
| Revisione e controllo REAG | NA         |
| Progetto                   | 496        |
| Data valutazione           | 21/12/2012 |

**2 - Dati identificativi**

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Titolare del credito      | n.d.                             |
| Collateral ID             | n.d.                             |
| NDG                       | n.d.                             |
| Controparte               | n.d.                             |
| Portafoglio               | n.d.                             |
| Indirizzo                 | VIALE EMILIO PO-VIA DE GAVASSETI |
| Regione                   | EMILIA ROMAGNA                   |
| Comune                    | MODENA                           |
| Provincia                 | MO                               |
| Frazione                  |                                  |
| Descrizione dell'immobile |                                  |



## VALUTAZIONE IMMOBILE FULL



## Identificativi Catastali

|  | Piano             | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA |
|--|-------------------|--------|---------|------------|-----------|
|  | Piano Terzo       | 122    | 247     | 15         | A/2       |
|  | Piano Terzo       | 122    | 247     | 16         | A/2       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 27         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 36         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 37         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 38         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 247     | 4          | C/2       |
|  | Piano Terra       | 122    | 247     | 33         | C/2       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 18         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 20         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 247     | 22         | C/6       |
|  |                   |        |         |            |           |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 38         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 39         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 40         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 41         | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 43         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 8          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 9          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 10         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 11         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 12         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 13         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 14         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 15         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 16         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 17         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 18         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 19         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 20         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 21         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 22         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 23         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 24         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 25         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 26         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 27         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 28         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 29         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 30         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 31         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 32         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 33         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 34         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 35         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 36         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 248     | 37         | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 245     | 1          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 245     | 2          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 245     | 3          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 245     | 4          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 240     | 1          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 240     | 2          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 240     | 3          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 240     | 4          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 242     | 1          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 242     | 2          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 242     | 3          | C/6       |
|  | Piano Terra       | 122    | 242     | 4          | C/6       |
|  | Piano Sottostrada | 122    | 248     | 42         | C/2       |

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE/TERZIAR

Destinazione terreno

Mq

Destinazione fabbricati

abitazione/box/posti

Mq

1.727

Struttura

R.C. - C.A.

Copertura

Flat roof - Piana

Finiture

Good - Buone



## VALUTAZIONE IMMOBILE

FULL

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

Condizioni di manutenzione

Good - Buone

Anno di costruzione

&gt;=2000

Anno di ristrutturazione

Note stato di condizione

**4 - Situazione occupazionale**

Stato di occupazione

Unknown - Ignoto

Titolo di occupazione

N/A

Note sull'occupazione

**5 - Inquadramento geografico**

Zona

Residential - Residenziale

Note sulla zona

La zona dove è posizionato il cespite è caratterizzata da un tessuto misto residenziale/artigianale con prevalenza per quanto concerne il residenziale di edifici di modeste dimensioni o di villette indipendenti.

Posizione

Periferic - Periferica

Note sulla posizione

L'edificio è ubicato all'incrocio tra Via Gavasseti e Via Emilio Po', a circa 1 km dal polmone verde di Parco Ferrari. La prima fermata dei mezzi pubblici dista dal cespite solo 65 mt. Nei dintorni sono presenti negozi di vicinato, supermercati e servizi pubblici.

Sviluppo area

No new buildings - Nessuna nuova costruzione

Accessibilità

Good - Buone



## VALUTAZIONE IMMOBILE

FULL

**6 - Mercato immobiliare locale**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Offerta commerciale degli immobili in zona | <b>Fair - Normale</b>       |
| Domanda commerciale degli immobili in zona | <b>Fair - Normale</b>       |
| Grado di Commerciabilità                   | <b>Enough - Sufficiente</b> |
| Assorbimento                               | <b>12-18 MONTHS</b>         |

| Valori degli immobili in zona |  | Residenziale | Terziario | Commerciale | Altro |
|-------------------------------|--|--------------|-----------|-------------|-------|
| Minimo (valori in €/mq)       |  | <b>1.800</b> |           |             |       |
| Massimo (valori in €/mq)      |  | <b>2.500</b> |           |             |       |





## VALUTAZIONE IMMOBILE

FULL

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

## Note sulla valutazione finale

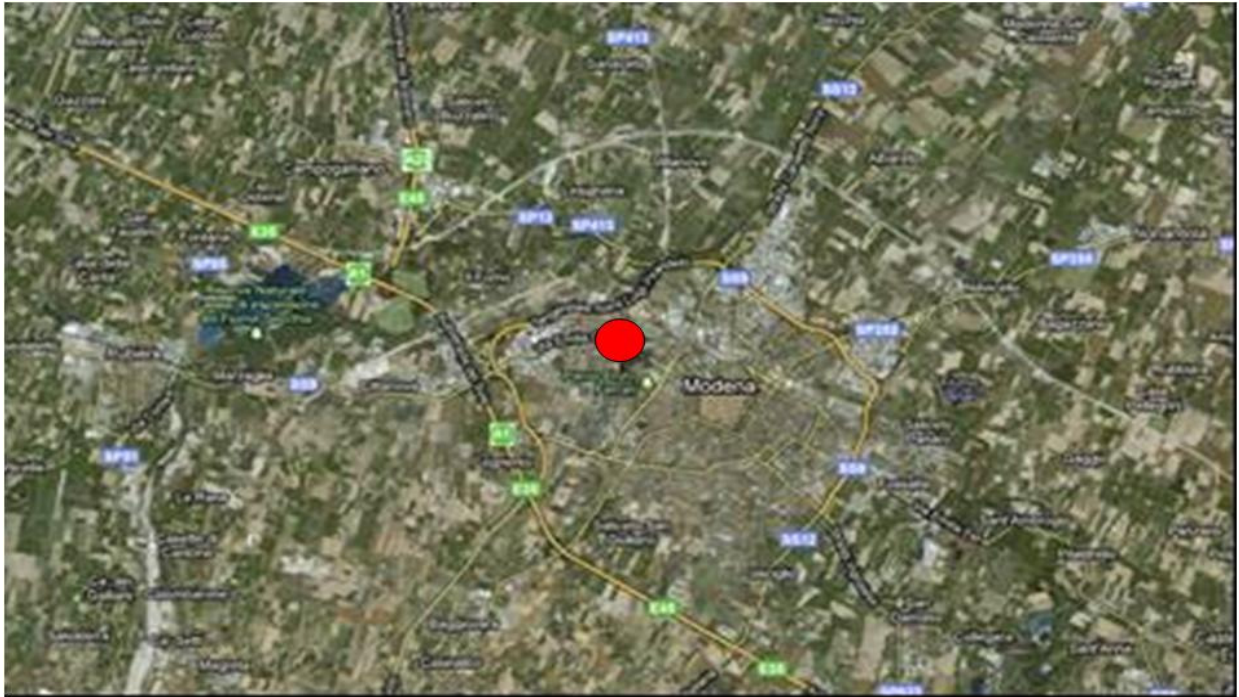
Le analisi fanno seguito alle originarie perizie di cui all'incarico n°12ITNL5146D ulteriormente integrate ed aggiornate a seguito di documentazione ricevuta durante il dicembre 2012 e gennaio 2013.

## 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**

