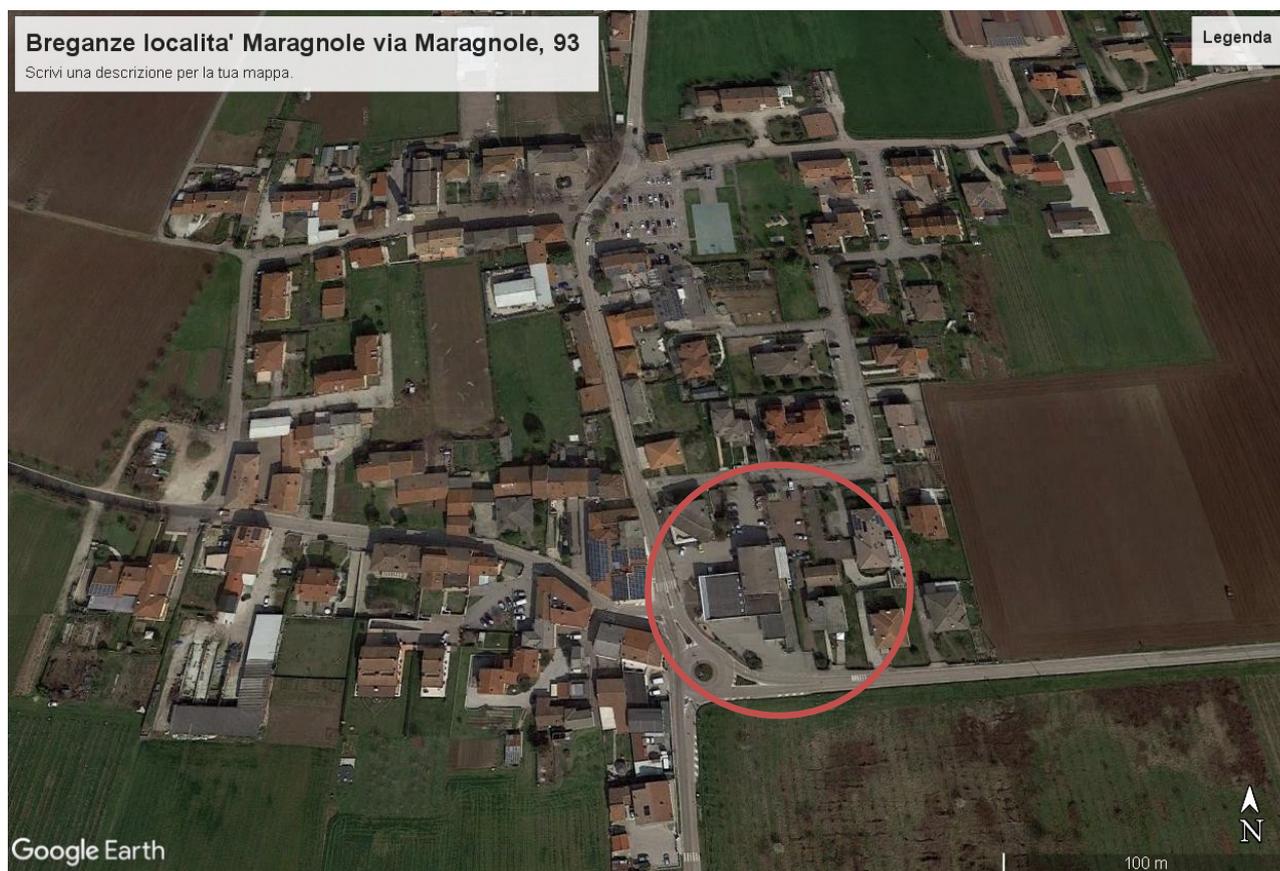


# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI UN IMMOBILE AD USO SUPERMERCATO



**Numero della pratica** 01/2019

**Committente** Societa' Supermercato Faresin srl con sede in Breganze Via Maragnole, 36042 Breganze (VI) - Cod. Fisc./Partita IVA n. 01782830242

Nella persona del legale rappresentante sig. Faresin Silvano nato a Sandrigo (V) il 05/05/1940 e residente a Breganze (VI) via Maragnole, 93 Cod. Fisc. FRSSVN40E05H829H.

**Valutatore** Geom. RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO Via ROMA, 11/C - 36056 Tezze sul Brenta (VI)

**Tipo di Valutazione** Applicazione IVS (Standard Internazionale di Valutazione)

**Oggetto** Supermercato Faresin s.r.l. Via Maragnole, 93 - 36042 - Breganze (VI)

**Valore** €. 868.519,12 (Euroottocentosessantaottomilacinquecentodiciannovevirgoladodici)

Pagina 1 di 40



## 01 - Lotto 1

### 1 Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

Metodo Capitalizzazione diretta

Classificazione	Supermercato
Comune	BREGANZE
Indirizzo	Via Maragnole, 93
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 Fg. 20 Part. 358 Sub. 12
Superficie (m <sup>2</sup> )	0,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	0,00
Valore di mercato (€)	561.195,93 (valore utilizzato nella somma del valore complessivo)

### 2 Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

Metodo Capitalizzazione finanziaria

Classificazione	Supermercato
Comune	BREGANZE
Indirizzo	Via Maragnole, 93
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 Fg. 20 Part. 358 Sub. 12
Superficie (m <sup>2</sup> )	0,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	0,00
Valore di mercato (€)	558.266,53 (valore di confronto non utilizzato nella somma del valore complessivo)

### 3 Magazzino Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

Classificazione	Magazzino
Comune	BREGANZE
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprieta'
Indirizzo	Via Maragnole, 95
Dati catastali	Fg. 20 Part. 290 Sub. 3 Fg. 20 Part. 358 Sub. 8
Superficie (m <sup>2</sup> )	199,15
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	856,65
Valore di mercato (€)	170.601,85 (valore utilizzato nella somma del valore complessivo)

### 4 Parcheggio - Generico scoperto Via MARAGNOLE, snc - 36042 - BREGANZE (VI)

Classificazione	Parcheggio - Generico scoperto
Comune	BREGANZE
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In comproprietà e pubblico
Indirizzo	Via Maragnole, SNC
Superficie (m <sup>2</sup> )	159,60
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	856,65
Valore di mercato (€)	136.721,34 (valore utilizzato nella somma del valore complessivo)

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Supermercato sito in Via MARAGNOLE, 93 MARAGNOLE - BREGANZE (VI), VENETO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)", il:

- Valore di mercato alla data di stima del 06/02/2019;
- Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria alla data di stima del 26/01/2019.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BREGANZE Comune Catastale di BREGANZE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 3, 59,88 m<sup>2</sup>, Rendita 104,12 €

Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 Categoria: D 8 -Fabbricati speciali attività speciali, 587,67 m<sup>2</sup>, Rendita 5.818,00 €

Fg. 20 Part. 358 Sub. 12

2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via MARAGNOLE, 95 - MARAGNOLE - BREGANZE (VI), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino, è determinato il Valore di mercato Magazzino alla data di stima del 07/02/2019.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BREGANZE Comune Catastale di BREGANZE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 290 Sub. 3 Categoria: D 7 -Fabbricati speciali..., Rendita 3.098,74 €

Fg. 20 Part. 358 Sub. 8

3 Per l'immobile classificato come Parcheggio - Generico scoperto, sito in Via MARAGNOLE, SNC - MARAGNOLE - BREGANZE (VI), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Parcheggio - Generico scoperto, è determinato il Valore di mercato Parcheggio alla data di stima del 07/02/2019.

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## **MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI**

Il committente in data 26/01/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

## **SOGGETTI**

<b>Ruolo</b>	<b>Descrizione</b>
Committente	Sig. SILVANO FARESIN (rappresentante legale Soc. Supermercato Faresin srl) Via MARAGNOLE, 93 - 36042 BREGANZE - VI Nato il 05/05/1940 a SANDRIGO CF: FRSSVN40E05H829H
Valutatore	Geom. RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO Via ROMA, 11/C - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI Tel. 0424898449 Cel. 3393526239 Nato il 22/04/1959 a TEZZE SUL BRENTA CF: BZZRRN59D22L156X
Richiedente valutazione	Sig. SILVANO FARESIN (rappresentante legale Soc. Supermercato Faresin srl) Via MARAGNOLE, 93 - 36042 BREGANZE - VI Nato il 05/05/1940 a SANDRIGO CF: FRSSVN40E05H829H

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

### Data Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento

26/01/2019 Incarico o mandato

Il committente in data 26/01/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

27/01/2019 Inizio operazioni peritali

BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali

quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

30/01/2019 Esame documentale

In questa fase sono stati esaminati tutti i documenti forniti dalla committenza utili alla definizione complessiva dello status urbanistico-edilizio, giuridico, catastale, degli immobili oggetto di stima.

30/01/2019 Accesso all'Ufficio del Territorio

Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.

01/02/2019 Due Diligence

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto come dichiarato dalla proprietà'. Al momento non sono previsti costi di non conformità.

04/02/2019 Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato

Il valutatore è stato esentato al sopralluogo per eseguire rilievi accurati, dal richiedente in fase di incarico, per cui il rapporto di stima si basa sulla documentazione fornita dal Committente e una visita a vista sull'immobile.

06/02/2019 Consegna finale

## DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE

La zona in cui è situato l'immobile costituisce il centro commerciale e direzionale di Maragnole frazione del comune di Breganze.

L'area è classificata nel Piano Interventi vigente come zona territoriale omogenea residenziale soggetta ad interventi diretti.

L'immobile oggetto di stima è costituito da due piani, uno interrato e uno fuori terra.

Su porzione fuori terra, al piano primo, vi è l'abitazione con ampia terrazza che non è oggetto di valutazione.

Il fabbricato è stato costruito in due momenti:

- il primo con concessione edilizia n. 31/80 del 13/05/1981 e successive varianti, con la quale è stato realizzato il piano interrato e il piano terra.

- il secondo con provvedimento unico n. 32/2003 del 27/06/2003, per l'ampliamento al piano terra per la realizzazione di un locale per la lavorazione delle carni.

Nell'anno 2015 si è provveduto alla ristrutturazione degli impianti tecnologici adeguandoli alle normative di settore, nonché alla sostituzione di alcuni infissi sempre per adeguamento alle norme di settore.

Il piano interrato adibito a magazzino con centrale termica, sala macchine, spogliatoio e w.c., ha un'altezza di ml 3,20 ed è accessibile da un'ampia rampa per le operazioni di scarico e carico e per accedere alle autorimesse non oggetto di stima.

Il piano terra è adibito a supermercato con ufficio, servizi e zona lavorazioni carni.

La struttura dell'edificio è costituita da:

- fondazioni a platea, pilastri e murature in calcestruzzo, solai parte a lastra in c.a.p., parte in latero-cemento, del tipo a omega con pacchetto isolante al piano terra. dove la parte in cornice è rivestita con lastre di abbellimento in lamiera zincata.

Le finiture sono dei tipi seguenti:

- pavimenti al piano interrato e terra in gres ceramico.

- serramenti in alluminio con vetro semidoppio per le bocche da lupo del piano interrato, altri serramenti di chiusura degli accessi dall'interno in ferro verniciato

- serramenti al piano terra in parte in alluminio con vetro antisfondamento e in parte in ferro verniciato

La struttura portante e le rifiniture sono in buono stato e non necessitano di manutenzione, se non quella di ordinaria amministrazione.

Pagina 6 di 40



Bizzotto geom. Rizieri Antonio – STUDIO ABACO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X  
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: [rizieri@abaco2013.it](mailto:rizieri@abaco2013.it) – [antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it](mailto:antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it)

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta semplice	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta semplice  Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization) La Capitalizzazione Diretta semplice è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. $Valore=R/i$ ovvero $Valore=R*GRM$ dove $GRM=1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.

### Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria

Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta.

La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare.

Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo.

Saggio di interesse del mutuo (iM) è stimato con fonte [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it).

Loan To Value (LTV) = 80% percentuale massima finanziabile stabilita da Banca d'Italia.

Saggio di rendimento equo (equity) è previsto e stimato dal valutatore in modo empirico.

Il Saggio di Mortgage and equity components è quindi  $i = iM*LTV+iI*(1-LTV)$

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

<b>Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria</b>	[Stima a Capitalizzazione Finanziaria]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Capitalizzazione Finanziaria	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Finanziaria  Capitalizzazione finanziaria La Capitalizzazione Finanziaria è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.

### Valore di mercato Magazzino

Il Magazzino al piano interrato, a cui si accede attraverso una rampa e un'area di manovra scoperta comune ad altre unità immobiliari, in realtà costituito da un ampio vano a magazzino e altri vani accessori ad uso sala macchine, w.c. e spogliatoio, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di trasformarne la sua superficie reale in superficie commerciale, in percentuale, come da dati espressi in Perizia.

### Valore di mercato

[Stima per Punti di merito]

### Magazzino

<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie

Pagina 7 di 40



Bizzotto geom. Rizieri Antonio – STUDIO ABACO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X  
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: [rizieri@abaco2013.it](mailto:rizieri@abaco2013.it) – [antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it](mailto:antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it)

## Valore di mercato Parcheggio

Il parcheggio che attornia l'edificio e' parte in proprieta' del Committente e parte in altra proprieta', di fatto l'intera area e' pero' utilizzata come parcheggio ad uso pubblico, per cui sulla base della reale situazione in essere, si ritiene idonea la trasformazione della superficie reale in superficie commerciale come da dati espressi in Perizia.

<b>Valore di mercato Parcheggio</b>	[Stima per Punti di merito]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie

## LOTTI

<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione - Motivazione</b>
	Gli immobili oggetto di stima, vengono conglobati in un unico lotto, distinto in quattro parti con diverse metodologie di stima.

### N. Denominazione immobile oggetto di stima

- 1 Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)
- 2 Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)
- 3 Magazzino
- 4 Parcheggio - Generico scoperto

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

#### Denominazione

**Data inserimento** 05/02/2019 **Data ultima modifica** 07/02/2019

**Codice** LOTTO 1

**Classificazione** Supermercato

**Denominazione** SUPERMERCATO FARESIN S.R.L.

**Destinazione** Commerciale

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In locazione

**Categoria** Usato in normale stato di manutenzione

**Superficie** 655,85 m<sup>2</sup> Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)...

**Ubicazione** Via MARAGNOLE, 93 - MARAGNOLE 36042 BREGANZE - (VI)

Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA

#### Highest and Best Use

**Classificazione** Supermercato

**Destinazione** Commerciale

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Motivazioni** IMMOBILE DI TIPO 1

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Al momento non sono previsti costi di non conformità.

## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

#### Ubicazione

**Regione** VENETO

**Provincia** VI

**Comune** BREGANZE

**Zona** MARAGNOLE

**Indirizzo** Via MARAGNOLE

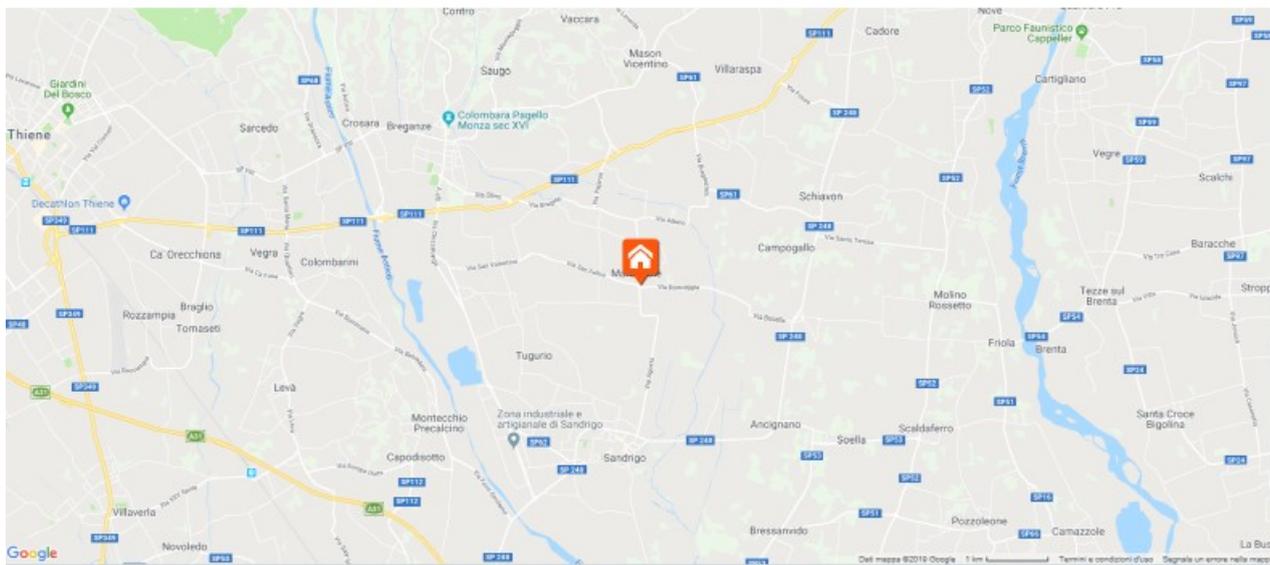
**Civico** 93

**Cap** 36042

**Latitudine** 45° 41' 5,3880"

**Longitudine** 11° 36' 22,2840"

#### Mappa



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

#### Denominazione

**Classificazione** Supermercato

**Destinazione** Commerciale

#### Localizzazione/Ubicazione

**Comune** BREGANZE

**Provincia** VI

**Località/Fraz./Zona** MARAGNOLE

**Posizione** Periferica in frazione

#### Tipologia immobiliare

**Tipologia** Unità immobiliare in condominio

**Categoria** Usato in normale stato di manutenzione

**Proprietà**

In condominio con altre unità.

Fabbricati commerciali

**Dimensione unità** Media

**Unità Immobiliare**

**Tipologia edile**

**Edificio**

Complesso immobiliare

#### Mercato

**Lato domanda**

Commerciante

**Motivazione** Locazione

**Lato offerta**

Commerciante

**Motivazione** Locazione

**Intermediari**

Agenzia immobiliare in franchising

#### Prezzo

**Regime di mercato**

Concorrenza monopolistica

**Livello di reddito** non determinato

**Livello di prezzo**

non determinato

**Filtering** Up (fasce sociali forti)

**Fase di mercato**

Fase stagnante

<b>Rapporti di posizione</b>	
<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

#### **Analisi di mercato**

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

## **DOCUMENTI**

### **LOTTO 01-Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)**

#### Elenco Visure catastali

- N. 1 VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB12 del 07/02/2019
  - N. 2 VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB10 del 07/02/2019
  - N. 3 VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB8-AGGRAFFATO-CON-M290-SUB3 del 07/02/2019
- Riferimenti catastali Comune amministrativo di BREGANZE Comune catastale di BREGANZE  
 Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 358 Sub. 12 + (Magazzino piano interrato + area scoperta a parcheggio)

#### Elenco Fotografie

- N. 4 20190129\_155223 del 07/02/2019
- N. 5 20190129\_155013 del 07/02/2019
- N. 6 20190129\_155028 del 07/02/2019
- N. 7 20190129\_155115 del 07/02/2019
- N. 8 20190129\_155146 del 07/02/2019
- N. 9 20190129\_155200 del 07/02/2019
- N. 10 20190129\_155242 del 07/02/2019
- N. 11 20190129\_155331 del 07/02/2019
- N. 12 20190129\_155420 del 07/02/2019
- N. 13 20190129\_155528 del 07/02/2019

#### Elenco Planimetrie catastali

- N. 14 ELABORATO-PLANIMETRICO del 07/02/2019
- N. 15 PLANIMETRIA-BREGANZE-FG20-M358-SUB12-GRAFFATO-CON-M290-SUB5 del 07/02/2019
- N. 16 PLANIMETRIA-BREGANZE-FG20-M358-SUB10 del 07/02/2019
- N. 17 PLANIMETRIA-BREGANZE-FG20-M358-SUB8-GRAFFATO-CON-M290-SUB3 del 07/02/2019

#### Elenco Documenti amministrativi

- N. 18 AGIBILITA' del 22/01/2019
- N. 19 PERMESSO-AGIBILITA'-ANNO1982 del 07/02/2019

#### Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

- N. 20 ESTRATTO-DI-MAPPA del 07/02/2019
- N. 21 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE del 07/02/2019
- N. 22 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE-2 del 07/02/2019
- N. 23 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE-3 del 07/02/2019

## Visure catastali

### N. 1 - VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB12 -AGGRAFFATO-CON-M290-SUB5



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2019

Data: 21/01/2019 - Ora: 17.23.29 Fine

Visura n.: T292961 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGANZE ( Codice: B132) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 358 Sub.: 12

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	290	5			D/8				Euro 5.818,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2016 protocollo n. VI0094903 in atti dal 06/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33861.1/2016)

Indirizzo VIA MARAGNOLE n. 95 piano T;  
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SUPERMERCATO FARESIN S.R.L. con sede in BREGANZE	01782830242*	(1) Proprieta' per 1/1

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B132 - Sezione - Foglio 20 - Particella 290

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visure catastali

### N. 2 - VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB10



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2019

Data: 23/01/2019 - Ora: 11.10.16 Fine

Visura n.: T103699 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGANZE ( Codice: B132) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 358 Sub.: 10

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	358	10			C/3	3	56 m²	Totale: 63 m²	Euro 104,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA MARAGNOLE n. 95 piano T;  
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARESIN Elisa nata a SANDRIGO il 22/06/1975	FRSLSE75H62H829M*	(1) Proprieta' per 105/1000 QUOTA PROVVISORIA DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE
2	SUPERMERCATO FARESIN S.R.L. con sede in BREGANZE	01782830242*	(1) Proprieta' per 895/1000 QUOTA PROVVISORIA DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE

DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/09/2004 protocollo n. VI0237838 in atti dal 23/09/2004 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 5610.1/2004)

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B132 - Sezione - Foglio 20 - Particella 358

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Fotografie**  
**N. 5 - 20190129\_155013**



**Fotografie**  
**N. 6 - 20190129\_155028**



**Fotografie**  
**N. 7 - 20190129\_155115**



**Fotografie**  
**N. 8 - 20190129\_155146**



**Fotografie**  
**N. 9 - 20190129\_155200**



**Fotografie**  
**N. 10 20190129\_155242**



**Fotografie**  
**N. 11 20190129\_155331**



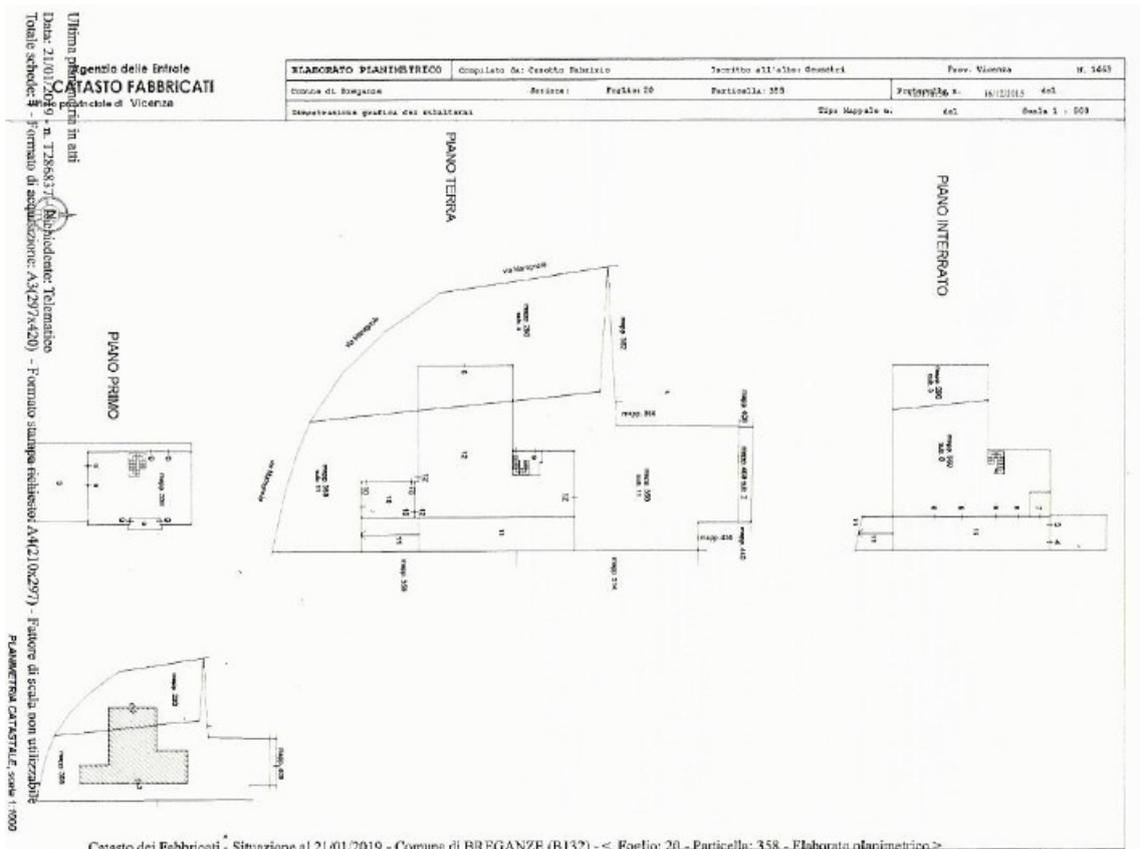
**Fotografie**  
**N. 12 20190129\_155420**



**Fotografie**  
**N. 13 20190129\_155528**



**Planimetrie catastali**  
**N. 14 ELABORATO-PLANIMETRICO**



**Planimetrie catastali**  
**N. 15 PLANIMETRIA-BREGANZE-FG20-M358-SUB12-GRAFFATO-CON-M290-SUB5**

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.d.o. in Comune di Breganze via maragnola _____ civ. 20	
	Identificatore Catastale: Sezione: Foglio: 20 Particella: 358 Subalterno: 12	Compilata da: Cassio Fabris Iscritta all'Albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1493
scheda n. 1      Scala 1:200		



**PIANO TERRA**  
h=3.50

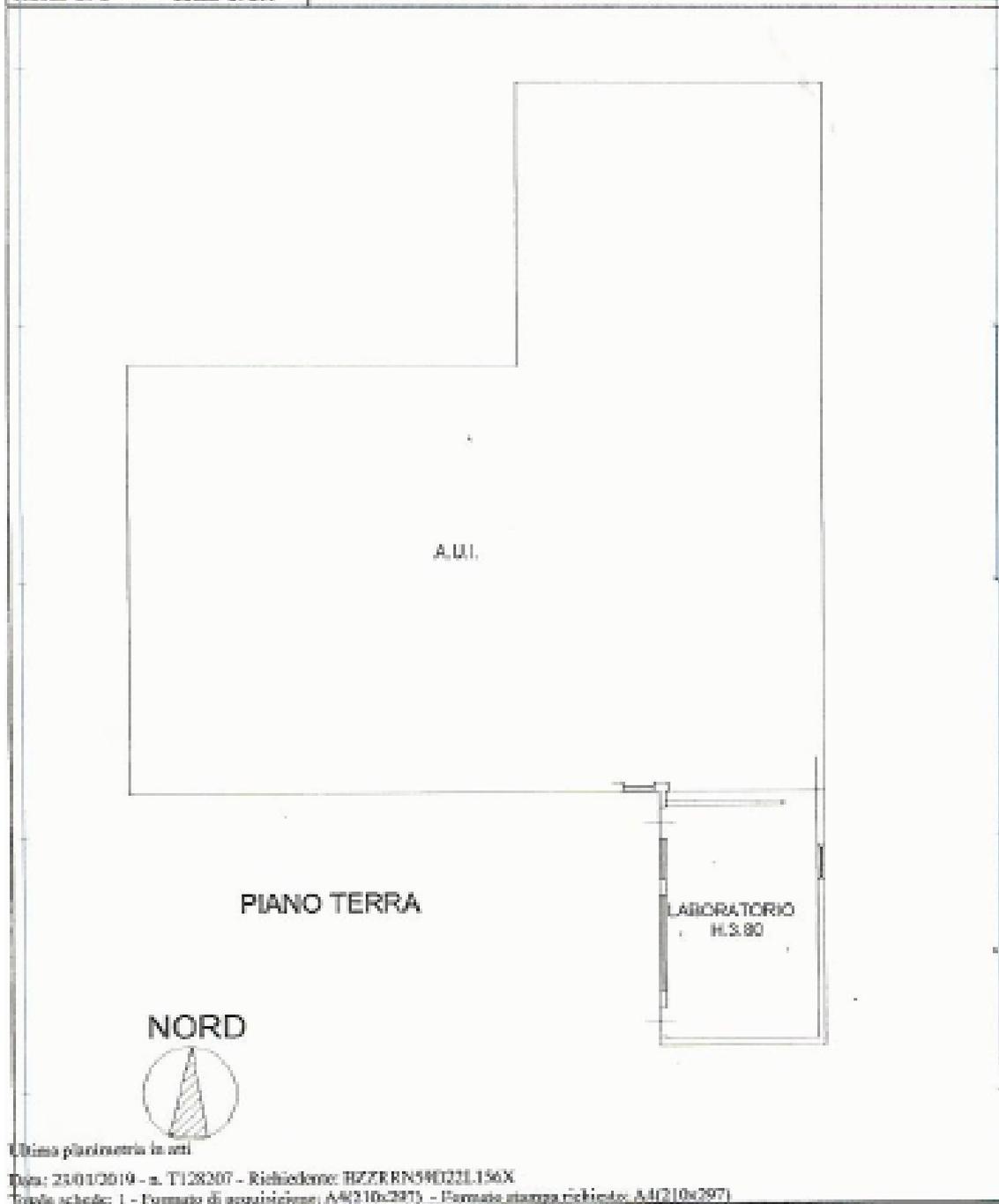


**Planimetrie catastali**  
**N. 16 PLANIMETRIA-BREGANZE-FG20-M358-SUB10**

Data: 23/01/2019 - n. T128207 - Richiedente: BZZRRN59D22L156X

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0237838 del 23/09/2008 Planimetria di s.c.d.a. da Comune di Breganze Via Maragnolo <span style="float: right;">siv. 01</span>	
	Identificatori Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 358 Subalterno: 10	Compilata da: Pizzotto Silvio Iscritta all'albo: Ingegneri Prov. Vicenza <span style="float: right;">N. 336</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2019 - Comune di BREGANZE (VI 32) - c. Foglio 20 - Particella 358 - Subalterno 10 -  
 VIA MARAGNOLE n. 95 Stato: F.

Ultima planimetria in atti  
 Data: 23/01/2019 - n. T128207 - Richiedente: BZZRRN59D22L156X  
 Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)





**Documenti amministrativi  
N. 18 AGIBILITA' ANNO 2015**

**Attestazione della conformità  
dell'opera al progetto presentato e sua  
agibilità  
(art. 10 DPR 160/2010)**

Modulo : M12  
Codice e Revisione : P10 V00/2012

Codice pratica edilizia

86612015 UTC  
227 / 2015 SU

Oggetto **CREAZIONE NUOVI SPOGLIATOI E SERVIZI DI UN SUBSISTEMATO**

Il sottoscritto, in qualità di Direttore dei Lavori	Geom. FABRIZIO CASOTTO		
con studio in	VICENZA		
via	STRADA POSTUMIA 139	Partita IVA	02650850247
☎	0444-535855	PEC	fabrizio.casotto@geopec.it
con iscrizione all'albo professionale di/degli	Geometri	Provincia	VI nr. 1463

**ESPERTI I NECESSARI ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

sull'immobile sito in questo Comune in via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_

consapevole del fatto che, in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (art. 483) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti, oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza;

**DICHIARA CHE**

- a) CHE I LAVORI SONO INIZIATI IL **16/11/2015** COME DA COMUNICAZIONE PROT. **81184** IN DATA **5/11/2015**.
- b) CHE I LAVORI SONO ULTIMATI IL **13/01/2016** COME DA COMUNICAZIONE PROT. **8427** IN DATA **26/01/2016**
- c) LE OPERE ESEGUITE E GLI SPAZI RICAVATI SONO CONFORMI AI PROGETTI APPROVATI CON:

provvedimento unico (articolo 7 DPR 160/2010) codice pratica:		in data	
provvedimento unico (articolo 7 DPR 160/2010) codice pratica:		in data	
permesso di costruire (art. 10/36 TU 380/2001) codice pratica:		in data	
permesso di costruire (art. 10/36 TU 380/2001) codice pratica:		in data	
DIA/SCIA (articolo 5 DPR160/2010/art. 23 TU 380/2001) codice pratica:		in data	
DIA/SCIA(articolo 5 DPR160/2010/art. 23 TU 380/2001)codice pratica:	<b>81184</b>	in data	<b>5/11/2015</b>

- d) LE OPERE ESEGUITE, GLI SPAZI RICAVATI, GLI IMPIANTI E QUANTALTRO REALIZZATO, SONO CONFORMI ALLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI, CON PARTICOLARE RIGUARDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE;
- e) I MURI SONO PERFETTAMENTE PROSCIUGATI E CHE I LOCALI NON PRESENTANO CAUSE DI INSALUBRITÀ;
- f) LE OPERE ESEGUITE SONO CONFORMI A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 77 E 82 DEL D.P.R. 380/2001 ED AI SENSI DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE VENETO N. 1428 DEL 6 SETTEMBRE 2011 SS.MM.II.;

Documenti amministrativi  
N. 19 PERMESSO-AGIBILITA'-ANNO1982

Cat. n. 44-g-X

COMUNE di BREGANZE

Merco  
da  
Belle

PERMESSO DI AGIBILITA' N. 59

Il Sindaco

Vista la domanda del Sig. FARESIN SILVANO Codice fiscale FRSSVN40E05H829F  
residente a BREGANZE Via MARAGNOLE nr. \_\_\_\_\_  
intesa ad ottenere il permesso di agibilità per la nuova costruzione  
del fabbricato ad uso NEGOZIO e MAGAZZINO (attività commer. e artigianale)  
sito in BREGANZE  
Via MARAGNOLE nr. \_\_\_\_\_ Sez. U. Foglio 20° Mapp. n. 358-290:  
Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 17.12.1982  
nonchè quello del tecnico comunale in data 17.12.1982 ;  
Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 1.6.1981 od ultimati  
in data 9.12.1982 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;  
Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempite nei modi  
e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;  
Visto il certificato di collaudo statico in data (in caso di opere in c.a.) 7.12.1982 ;  
Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della comune comunale di  
L. \_\_\_\_\_ ;  
Visto il certificato di collaudo dell'impianto termico (Art. 15 D.P.R. 28-6-77, n. 1052) in data \_\_\_\_\_  
Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Uff. Genio Civile in data 9.12.82  
come da ricevuta n. 959 prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;  
Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;  
Visto ~~NON PRESENTATA~~ la documentazione di cui alla Legge 373/76 presentata  
in data 23.4.1981, n° 16/81;  
Viste le leggi 30-4-1976, n. 373 e 10 maggio 1976, n. 319;  
Visto il vigente Regolamento d'igiene ed Edilizio;

DICHIARA

che la costruzione del fabbricato ad uso ARTIGIANALE-COMMERCIALE di proprietà  
del Sig. FARESIN SILVANO  
sopra descritta, di piani nr. 2 vani nr. 7. E' AGIBILE con decorrenza da l. 17.12.1982 ad ec-  
Vani accessori n. 7 - Sup. mq. 645,80 cezione del montacarichi e impianto  
l. 18.12.1982 Volume mc. 4.366,70 termico.

L'Assessore all'Edilizia

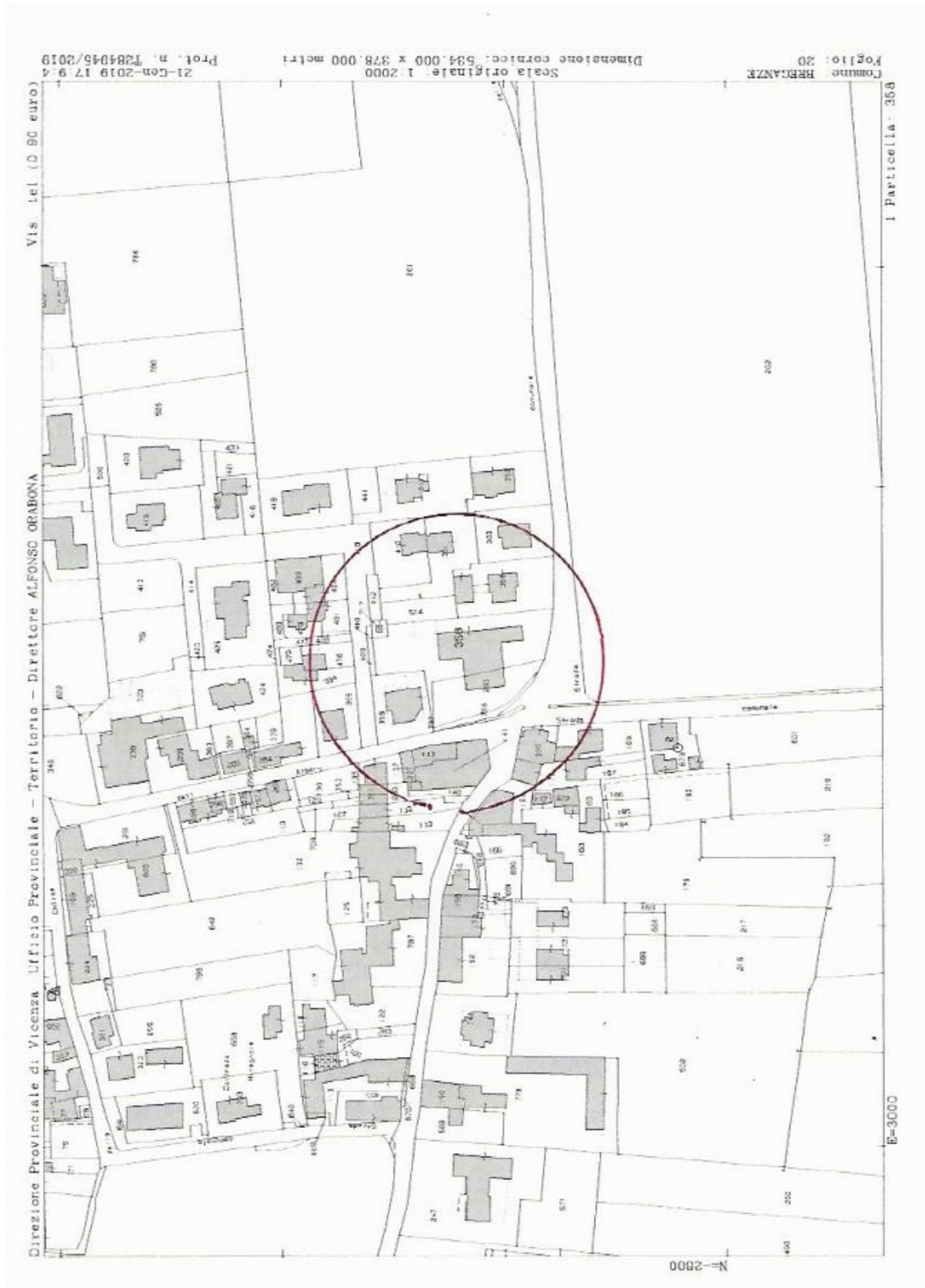
e Urbanistica

(Leoni dott. Danilo)



(1) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, etc.

**Mappe di localizzazione / ubicazione  
N. 20 ESTRATTO-DI-MAPPA**



**Mappe di localizzazione / ubicazione  
N. 21 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE**

**COMUNE DI BREGANZE (VI)  
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI**



Elaborato

1a

Scala

1:5.000

**Intero territorio comunale**

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 2 del 28/02/2018



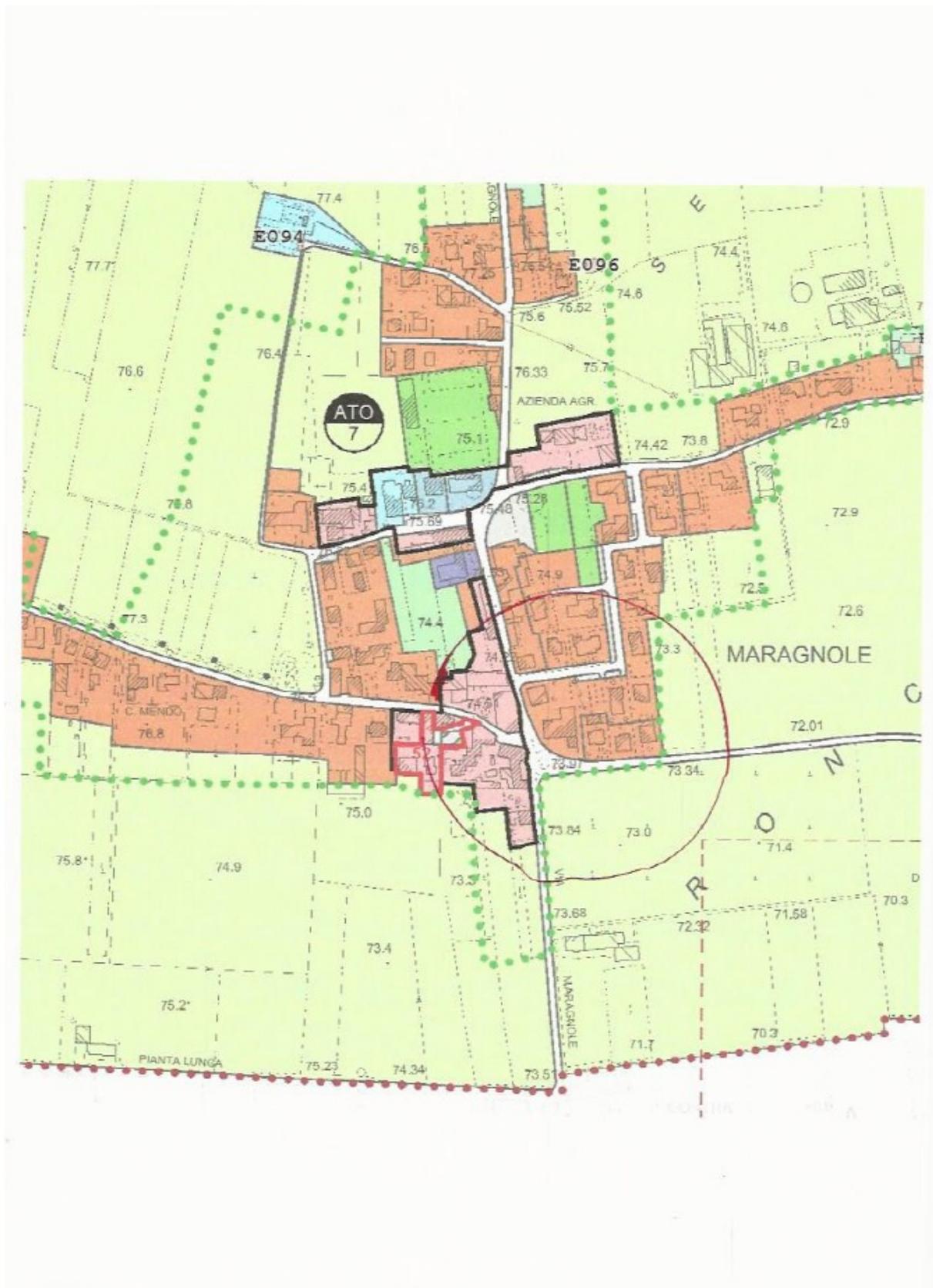
**Sindaco**  
avv. Piera Campana

**Progettista**  
ing. Luca Zanella

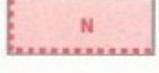
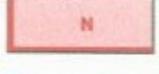
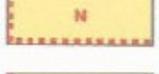
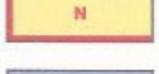
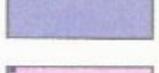
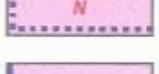
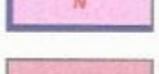
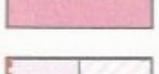
Recall 22320000 GIS con Petersograph Gestibedts  
**STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE**  
35170 MERONE - Via 9081 - tel. 0424-898449 - studio@clz.it

febbraio 2018

**Mappe di localizzazione / ubicazione  
N. 22 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE-2**



**Mappe di localizzazione / ubicazione  
N. 23 PIANO-INTERVENTI-BREGANZE-3**

LEGENDA		N.T.O.
	Confine comunale	
	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T.I. con relativa numerazione	
	Perimetro centro storico	Art. 14
	Zone A - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Strumento Urbanistico Attuativo - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Piano Esecutivo Confermato - Centro storico	Art. 36
	Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 15
	Zone residenziali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 16
	Zone residenziali soggette a Piano Esecutivo Confermato	Art. 36
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 17
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 17
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette a Piano Esecutivo Confermato	Art. 36
	Zone commerciali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 18
	Zone commerciali / Superfici commerciali inedificabili soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 18
	Zone agricole	Art. 19
	Zone agricole di ammortizzazione e transizione	Art. 21
	Zone di contesto figurativo	Art. 23

## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di BREGANZE

Provincia di VI

### Fabbricati - Comune catastale di BREGANZE (B132)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	358	10	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	3	59,88 m <sup>2</sup>	104,12	59,88
2		20	290	5	D 8 -Fabbricati speciali attività speciali	-	587,67 m <sup>2</sup>	5.818,00	587,67
3		20	358	12		-	-	-	-
							<b>Totali</b>	<b>5.922,12</b>	<b>647,55</b>

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 23/01/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 59,88 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 59,88 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 59,88 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 31/12/2015

(2) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 21/01/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 587,67 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 587,67 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 587,67 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 31/12/2015

(3) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 358 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 21/01/2019

Piano di accesso: T

Documenti di riferimento

N.3 - VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB12 del 07/02/2019

Il documento è conforme alla realtà.

## VALUTAZIONE

### Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Supermercato sito in BREGANZE (VI) - MARAGNOLE, Via MARAGNOLE, 93, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è mercoledì 06/02/2019.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

#### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/01/2019	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
28/01/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
28/01/2019	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
28/01/2019	Analisi della redditività del bene	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00

Pagina 27 di 40



Bizzotto geom. Rizieri Antonio – STUDIO ABACO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X  
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: [rizieri@abaco2013.it](mailto:rizieri@abaco2013.it) – [antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it](mailto:antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it)

28/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica della conformità manutentiva	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
28/01/2019	Analisi dell'Highest and best use (HBU) - Più alto e miglior uso del bene	Conforme	0,00
28/01/2019	Verifica della Circolazione giuridica degli edifici e loro parti	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

## Bilanci

### LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

#### Estimativo annuo

<b>Attivo</b>	<b>Passivo</b>		
<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>
Canone lordo annuo 42000	42.000,00	Spese o quote per l'assicurazione - 1200	1.200,00
		Spese di amministrazione - 1000	1.000,00
		Imposte sull'immobile - 4512	4.512,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>6.712,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>35.288,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>42.000,00</b>	<b>Reddito Lordo</b>	<b>42.000,00</b>

## SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

### LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

**Nota**  $(4,30-0,5)/(1+0,5)$  Saggio Noto: 3,6200 %

**Mortgage:** Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato.

Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta.

La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare.

Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo.

Saggio di interesse del mutuo (iM) è stimato con fonte [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it).

Loan To Value (LTV) = 80% percentuale massima finanziabile stabilita da Banca d'Italia.

Saggio di rendimento equo (equity) è previsto e stimato dal valutatore in modo empirico.

Il Saggio di Mortgage and equity components è quindi  $i = iM * LTV + iI * (1 - LTV)$

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 3,6200 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato (IM): 7,1100 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato (LTV): 80,0000 %

Saggio di rendimento equo per l'investimento (iE): 3,0000 %

Saggio Mortgage and equity components (i): 6,2880 %

## DIRECT CAPITALIZATION LOTTO 01 -

### Stima a Capitalizzazione Diretta semplice

<b>Bilancio di riferimento annuo</b>	Estimativo annuo	
<b>Reddito di riferimento</b>	Reddito Netto	35.288,00 €
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	Saggio Mortgage	6,2880%
<b>Motivazione</b>	Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.	

La Stima a Capitalizzazione Diretta semplice è posta pari al rapporto tra il reddito (35.288,00 €) e il saggio di capitalizzazione (6,2880%).

Tale valore è uguale a 561.195,93 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

### Valore di mercato

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta semplice	Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)	561.195,93

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

561.195,93 € Diconsi Euro cinquecentosessantaunomilacentonovantacinquevirgolanovantatre

## VALUTAZIONE Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

Il Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria dell'immobile, classificato come Supermercato sito in BREGANZE (VI) - MARAGNOLE, Via MARAGNOLE, 93, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria = [Stima a Capitalizzazione Finanziaria]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è sabato 26/01/2019.

## Bilanci LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

### Estimativo annuo

<b>Attivo</b>	<b>Passivo</b>		
<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>
Canone lordo annuo 42000	42.000,00	Spese o quote per l'assicurazione - 1200	1.200,00
		Spese di amministrazione - 1000	1.000,00
		Imposte sull'immobile - 4512	4.512,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>6.712,00</b>
		<b>Totale Netto</b>	<b>35.288,00</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>42.000,00</b>	<b>Reddito Lordo</b>	<b>42.000,00</b>

**CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA**  
**LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)**

**Stima a Capitalizzazione Finanziaria**

<b>Anno di riferimento iniziale</b>	2019
<b>Reddito netto primo anno</b>	35.288,00 € (Estimativo annuo)
<b>Orizzonte temporale (n)</b>	10 anni (Rivendita prevista per l'anno 2029)
<b>Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g)</b>	1,5000 %
<b>Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h)</b>	3,0000 %
<b>Saggio di rivalutazione/svalutazione annuo (d)</b>	0,5000 %
<b>Saggio di sconto (i &gt; d)</b>	7,0000 %

Il bilancio esitativo, ha tenuto conto quale ricavo il contratto di locazione in essere, i costi e le spese sono quelle effettive di amministrazione, imposte e tasse sull'immobile (IMU, ecc...), assicurazione sull'immobile. I saggi esposti nel calcolo e la loro scelta, sono in base all'expertise del valutatore, che tuttavia e' supportata da dati reperiti nel mercato e dai siti istituzionali preposti.

**Flusso di cassa**

Anno (t)	Ricavi (Rt) (€)	Saggio di ricavo (%)	Costi (Ct) (€)	Saggio di costo (%)	Posta Netta (€)	Poste Nette attualizzate(€)
0	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00
1	42.000,00	0,0000	6.712,00	0,0000	35.288,00	32.979,44
2	42.000,00	1,5000	6.712,00	3,0000	35.716,64	31.196,30
3	42.630,00	1,5000	6.913,36	3,0000	36.148,69	29.508,10
4	43.269,45	1,5000	7.120,76	3,0000	36.584,11	27.909,84
5	43.918,49	1,5000	7.334,38	3,0000	37.022,86	26.396,78
6	44.577,27	1,5000	7.554,41	3,0000	37.464,89	24.964,44
7	45.245,93	1,5000	7.781,04	3,0000	37.910,15	23.608,53
8	45.924,62	1,5000	8.014,47	3,0000	38.358,59	22.325,05
9	46.613,49	1,5000	8.254,90	3,0000	38.810,15	21.110,15
10	47.312,69	1,5000	8.502,55	3,0000	39.264,75	19.960,21
Sommatoria delle poste nette attualizzate						259.958,83
Valore della rivendita al 10° anno					586.816,35	298.307,70
Valore attuale netto dell'immobile						558.266,53

La Stima a Capitalizzazione Finanziaria è posta pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza (t), dei redditi (Rt) e dei costi (Ct) al saggio (i), per la durata prevista dell'investimento, orizzonte temporale (n), al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione (d).

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Tale valore è uguale a 558.266,53 €.

Il saggio d'ingresso netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto del primo anno e Valore attuale netto dell'immobile è pari al 6,3210 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto dell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 6,6911 %.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

### Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Capitalizzazione Finanziaria]	
<b>Capitalizzazione Finanziaria</b>		
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Capitalizzazione Finanziaria	Capitalizzazione finanziaria	558.266,53

In conclusione il Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

558.266,53 €     Diconsi Euro cinquecentocinquantaottomiladuecentosessantaseivirgolacinquantatre

### SCHEMA IMMOBILE LOTTO 01-Magazzino

#### Denominazione

**Data inserimento** 07/02/2019    **Data ultima modifica** 07/02/2019

**Codice** Subject Magazzino

**Classificazione** Magazzino

**Superficie** 199,15 m<sup>2</sup> C<sub>dvi</sub> - Superficie Interna Netta (SI...

**Ubicazione** Via MARAGNOLE, 95 - MARAGNOLE 36042 BREGANZE - (VI)

### CONSISTENZE SUPERFICIE LOTTO 01-Magazzino

#### Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** C<sub>dvi</sub> - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro esterno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SEL esclude:

- gli spessori delle zoccolature;
  - le superfici delle sottofinestre (sgusci);
  - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
  - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
  - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
  - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;
- e include:
- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
  - lo spessore dei tramezzi;
  - lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

#### Riassunto consistenza

**Metodo di misura** Misure da planimetria catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	569,00	0,35	199,15
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>569,00</b>		<b>199,15</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

Pagina 31 di 40



Bizzotto geom. Rizieri Antonio – STUDIO ABACO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X  
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: [rizieri@abaco2013.it](mailto:rizieri@abaco2013.it) – [antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it](mailto:antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it)

### Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	569,00	S1	0,35	199,15
<b>Totale per piano</b>	<b>569,00</b>			<b>199,15</b>

### CARATTERISTICHE LOTTO 01-Magazzino

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	569,0	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie commerciale	SUP	199,2	m <sup>2</sup>	-

### SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 01-Magazzino

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Magazzino
<b>Destinazione</b>	

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	BREGANZE	<b>Provincia</b> VI
<b>Località/Fraz./Zona</b>	MARAGNOLE	
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione	

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>
<b>Proprietà</b>		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b> Media

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Complesso immobiliare		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	199,15/199,15	100,00
Superficie principale	S1/SUP	569,00/199,15	285,71

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>
<b>Intermediari</b>	Agenzia immobiliare locale	

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Down (fasce sociali deboli)

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI LOTTO 01-Magazzino

### Elenco Visure catastali

#### N. 1 VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB8-AGGRAFFATO-CON-M290-SUB3 del 07/02/2019

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BREGANZE Comune catastale di BREGANZE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 358 Sub. 8 Fg. 20 Part. 290 Sub. 3 Categoria D 7 -Fabbricati speciali...

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di BREGANZE

Provincia di VI

#### Fabbricati - Comune catastale di BREGANZE (B132)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		20	290	3	D 7 -Fabbricati speciali...	-	-	3.098,74	-
2		20	358	8		-	-	-	-
<b>Totali</b>								<b>3.098,74</b>	<b>0,00</b>

#### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 290 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 07/02/2019

Piano di accesso: S1-T

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB8-AGGRAFFATO-CON-M290-SUB3 del 07/02/2019

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 358 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 07/02/2019

Piano di accesso: S1-T

Documenti di riferimento

N.1 - VISURA-BREGANZE-FG20-M358-SUB8-AGGRAFFATO-CON-M290-SUB3 del 07/02/2019

Il documento è conforme alla realtà.

### VALUTAZIONE Magazzino

Il Valore di mercato Magazzino dell'immobile, classificato come Magazzino sito in BREGANZE (VI) - MARAGNOLE, Via MARAGNOLE, 95, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Magazzino = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 07/02/2019.

### STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 01 - Magazzino

#### Stima per Punti di merito Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Pagina 33 di 40



Bizzotto geom. Rizieri Antonio – STUDIO ABACO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X  
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: [rizieri@abaco2013.it](mailto:rizieri@abaco2013.it) – [antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it](mailto:antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it)

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

<b>Quotazione/Prezzo medio</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Peso</b>
Prezzo medio a m <sup>2</sup>		856,65	1,00
	<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>856,65</b>	<b>1,00</b>

### **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

<b>Prezzo medio, caratteristica e commento</b>	<b>Punto di merito</b>	<b>Aggiustamento (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Incidenza (%)</b>
Prezzo medio ponderato	-	856,65	-
	Prezzo medio corretto	856,65 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	199,15 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (856,65 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (199,2 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 170.601,85 €

## **RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Magazzino**

### **Valore di mercato Magazzino**

<b>Valore di mercato Magazzino</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	170.601,85

In conclusione il Valore di mercato Magazzino dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
170.601,85 € Diconsi Euro centosettantamilaseicentounovirgolaottantacinque

## **SCHEDA IMMOBILE LOTTO 01-Parceggio - Generico scoperto**

### **Denominazione**

**Data inserimento** 07/02/2019 **Data ultima modifica** 07/02/2019

**Codice** Subject Parceggio scoperto

**Classificazione** Parceggio - Generico scoperto

### **Denominazione**

### **Destinazione**

### **Proprietà**

### **Utilizzo**

### **Categoria**

**Superficie** 159,60 m<sup>2</sup> Parceggio Scoperto

**Ubicazione** Via MARAGNOLE, SNC - MARAGNOLE 36042 BREGANZE - (VI)

Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA

**ONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Parcheggio - Generico scoperto**

**Descrizione consistenza**

**Tipo di consistenza** Parcheggio Scoperto  
Parcheggio Scoperto

**Riassunto consistenza**

**Metodo di misura**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie posto auto scoperto	SPS	1.995,00	0,08	159,60
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.995,00		159,60
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	1.995,00	SPS	0,08	159,60
<b>Totale per piano</b>	1.995,00		159,60	

**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Parcheggio - Generico scoperto**

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Superficie posto auto scoperto	SPS	1.995,0	m <sup>2</sup>		0,08
Superficie commerciale	SUP	159,6	m <sup>2</sup>		-

**SEGMENTO DI MERCATO**

**LOTTO 01-Parcheggio - Generico scoperto**

**Denominazione**

**Classificazione** Parcheggio - Generico scoperto

**Destinazione**

**Localizzazione/Ubicazione**

**Comune** BREGANZE **Provincia** VI  
**Località/Fraz./Zona** MARAGNOLE  
**Posizione** Periferica in frazione

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia** Area di Parcheggio **Categoria**  
**Proprietà**  
**Unità Immobiliare** **Dimensione unità** Media

**Mercato**

**Lato domanda** Singolo privato **Motivazione**  
**Lato offerta** Singolo privato **Motivazione**  
**Intermediari** Agenzia immobiliare locale

## Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Filtering</b>	Down (fasce sociali deboli)
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante		

## Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Parcheggio dell'immobile, classificato come Parcheggio - Generico scoperto sito in BREGANZE (VI) - MARAGNOLE, Via MARAGNOLE, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Parcheggio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 07/02/2019.

### STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 01 - Parcheggio - Generico scoperto

#### Stima per Punti di merito Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Prezzo medio a m <sup>2</sup>		856,65	1,00
	<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>856,65</b>	<b>1,00</b>

#### Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)	
Prezzo medio ponderato		-	856,65	-
	Prezzo medio corretto		856,65 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)		159,60 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (856,65 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (159,6 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 136.721,34 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Parcheggio - Generico scoperto

### Valore di mercato Parcheggio

**Valore di mercato Parcheggio** [Stima per Punti di merito]

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	136.721,34

In conclusione il Valore di mercato Parcheggio dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

136.721,34 €

Diconsi Euro centotrentaseimilasettecentoventiunovigolatreintaquattro

### Relazione Accompagnatoria

I risultati della Stima che vedono un valore di circa €/mq 626,96, (riferito alla superficie commerciale pari a mq 1.384,47) sono in linea con le quotazioni e i rendimenti pubblicati sul Borsino Immobiliare nel gennaio 2019, dove per i negozi in buono stato per il comune di Breganze zona Periferia il valore di vendita medio e' di €/mq 607 mentre il valore di locazione medio varia da €/mq/mese 3,90 a 4,70.

E' utile specificare che i metodi di stima utilizzati basati sulla Capitalizzazione dei redditi e sulla Capitalizzazione finanziaria dei redditi, si sono basati su dati diretti relativi al Contratto di affitto in essere e alle spese di bilancio reali gravanti sull'immobile locato.

Si e' scelto di trasformare la superficie reale della parte di immobile interrata e del parcheggio scoperto, in superficie commerciale, con gli opportuni aggiustamenti, per la difficolta' di reperire immobili comparabili simili.

Non e' oggetto della stima la verifica degli intestatari, della eventuale possibilita' di ampliamento, l'accertamento di ipoteche e quant'altro, le eventuali verifiche ipocatastali.

La Stima ha il solo scopo primario di valutare l'attuale valore commerciale dell'immobile.

### QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1		
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 06/02/2019</b> è pari a 561.195,93 €	561.195,93
2	Per l'immobile classificato come Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI) <b>il Valore di mercato Capitalizzazione Finanziaria alla data di stima del 26/01/2019</b> è pari a 558.266,53 €	
3	Per l'immobile classificato come Magazzino , - () <b>il Valore di mercato Magazzino alla data di stima del 07/02/2019</b> è pari a 170.601,85 € per 199,2 m <sup>2</sup> pari a 856,43 €/m <sup>2</sup>	170.601,85
4	Per l'immobile classificato come Parcheggio - Generico scoperto , - () <b>il Valore di mercato Parcheggio alla data di stima del 07/02/2019</b> è pari a 136.721,34 € per 159,6 m <sup>2</sup> pari a 856,65 €/m <sup>2</sup>	136.721,34
<b>Totale Lotti</b>		<b>Totale 868.519,12</b> <b>868.519,12</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### 01 - Lotto 1

#### Compendio catastale

Valore (€)

Supermercato sito in Via MARAGNOLE, 93 BREGANZE (VI)

#### Valore di capitalizzazione (06/02/2019)

Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 104,12 €

Superficie di 59,88 m<sup>2</sup> per 323,85 €/m<sup>2</sup> pari a

19.392,43

Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 D 8 -Fabbricati speciali attività speciali Rendita 5.818,00 €

Superficie di 587,67 m<sup>2</sup> per 921,95 €/m<sup>2</sup> pari a

541.803,50

**Totale**

**561.195,93**

Supermercato sito in Via MARAGNOLE, 93 BREGANZE (VI)

#### Valore di mercato (26/01/2019)

Fg. 20 Part. 358 Sub. 10 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 104,12 €

Superficie di 59,88 m<sup>2</sup> per 322,16 €/m<sup>2</sup> pari a

19.291,20

Fg. 20 Part. 290 Sub. 5 D 8 -Fabbricati speciali attività speciali Rendita 5.818,00 €

Superficie di 587,67 m<sup>2</sup> per 917,14 €/m<sup>2</sup> pari a

538.975,33

**Totale**

**558.266,53**

Magazzino sito in Via MARAGNOLE, 95 BREGANZE (VI)

#### Valore di mercato (07/02/2019)

**Totale**

**0,00**

Parcheggio - Generico scoperto sito in Via MARAGNOLE, SNC BREGANZE (VI)

#### Valore di mercato (07/02/2019)

**Totale**

**0,00**

## LIMITI E ASSUNZIONI

### Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

#### Attività

Sopralluogo al bene immobile

#### Nota

Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.

## CONCLUSIONI RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI UN IMMOBILE AD USO SUPERMERCATO

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore non ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](http://www.stimatrix.it).  
E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

### FIRME

**Committente**  
**Societa' Supermercato Faresin srl**  
**SILVANO FARESIN**

-----

**Tecnico Valutatore**  
**RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO**

-----

# Indice

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI UN IMMOBILE AD USO SUPERMERCATO**

Frontespizio		1
Compendio Immobiliare		2
Elenco immobili oggetto di stima		3
Premessa		3-4
Mandato e assunzioni preliminari		4
Soggetti		4
Fasi e operazioni peritali		5-6
Descrizione sommaria dell'immobile	6	
Criteri e procedimenti		7-8
Lotti		8
<b>Lotto 1</b>		
<b>Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)</b>		
Scheda immobile		8
Geografia		9
Consistenze superficiali		9
Caratteristiche		9
Segmento di mercato		9-10
Documenti		10-26
Consistenza catastale		27
Valutazione		27
Due diligence		27
Bilanci annui		27-28
Saggi di capitalizzazione		28
Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)		28
Risultati della valutazione		29
<b>Supermercato Via MARAGNOLE, 93 - 36042 - BREGANZE (VI)</b>		
Profilo immobiliare		29
Valutazione		29
Bilanci annui		29
Capitalizzazione finanziaria		30
Risultati della valutazione		31
<b>Magazzino</b>		
Scheda immobile		31
Consistenze superficiali		31-32
Caratteristiche		32
Segmento di mercato		32
Documenti		33
Consistenza catastale		33
Valutazione		33
Bilanci annui		33
Stima per punti di merito		33-34
Risultati della valutazione		34
<b>Parcheggio - Generico scoperto</b>		
Scheda immobile		35
Consistenze superficiali		35
Caratteristiche		35
Segmento di mercato		35-36
Valutazione		36
Bilanci annui		36
Stima per punti di merito		36
Risultati della valutazione		37
Quadro riassuntivo		37
Limiti e assunzioni		38
Conclusioni RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI UN IMMOBILE AD USO SUPERMERCATO		39
Firme		39