COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Area Economico-Finanziaria e Tributaria

Unità Patrimonio

Corso Garibaldi, 24 - 37069 Villafranca di Verona

centralino: 0456339111 telefax: 0456339106 Ufficio I.C.I.: 0456339184 – 0456339193 - 0456339163 e-mail:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SITO IN VIA PRINCIPE AMEDEO FRAZIONE ROSEGAFERRO IN COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA DI PROPRIETA'

CORDIOLI JONNE MONICA.

PREMESSE

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati da IVSC (International Valuation Standars Commitee).

MANDATO

Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima ad effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

In tale rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare le previsioni di stima.

Come citato, il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS)
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie(ABI);
- Standard Europei per la Valutazione
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto ing.jr. Pietro Marzio Biasi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n.B242, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :
Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona :"Obiettivo Smart" accesso all'esame della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014;
-Valutatore immobiliare certificato IMQ-VI-1705037, ai sensi della norma UNI 11558:2014.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dagli elaborati progettuali a disposizione dell'Ufficio, forniti dall' Area Tecnica Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, nonché attraverso la procedura informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate a disposizione dell'Ente di appartenenza.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore.

A supporto della presente valutazione si precisa che i dati metrici sono stati estrapolati dagli elaborati progettuali esistenti agli atti.

Sono state eseguite le seguenti operazioni di *due diligence* :

- verifiche relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitù, gravami, vincoli del bene oggetto di stima;
- dal sopralluogo in sito in data 14 novembre c.a., visivamente non si è rilevato alcun elemento estraneo ovvero la presenza di elementi inquinanti sull'area in comune che possano condizionare la presente stima;
- si esime il valutatore da esperire qualsiasi tipo di verifica/indagine in merito alla sussistenza di ulteriori gravami, ipoteche, pignoramenti sull'immobile oltre a quelli individuati attraverso la consultazione presenza di fonti inquinanti di qualsiasi genere nel sopra-sottosuolo nonché dalla verifica delle superfici reali di detti terreni e dei confini di proprietà.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

II valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali depositati presso il Settore Edilizia Privata di seguito indicati.

La valutazione di tale area viene svolta considerando la futura destinazione edilizia dello stesso di seguito specificata.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: la presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, al fine di individuare il prezzo commerciale di mercato corrente, in previsione di una probabile acquisizione da parte del Comune di Villafranca di Verona per fini pubblici.

Epoca di riferimento della valutazione: novembre 2021
Data di ultimazione della valutazione: novembre 2021 (epoca in cui viene redatta la presente perizia e a cui si riferisce la medesima al fine di collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

Indirizzo:	Via Principe Amedeo s.n.c. - fraz.Rosegaferro - Villafranca di Verona
Descrizione:	trattasi di fabbricato a destinazione magazzino posto sul fronte strada, di forma rettangolare, disposto a cortina con altri edifici, aperto su tre lati
Destinazione urbanistica :	Z.T.O. "A-Centro Storico"
Consistenza:	la superficie di sedime dell'edificio è pari a circa 106,77 m^2)
Proprietà:	Cordioli Jonne Monica n.a Villafranca di Verona il 5.11.1964-residente in Via Principe Amedeo n.127-Villafranca di Verona - C.F.: CRDJNM64S45L949T
Attuale uso:	magazzino
Identificativi catastali:	foglio 55 particella 462 sub 7

Situazione locativa in essere: inesistente

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

A seguito della scelta dell'Amministrazione Comunale della necessità di dotare di una nuova area a parcheggio al centro della frazione di Rosegaferro, all'interno di un compendio immobiliare in cui è inserito un compendio immobiliare già di proprietà dell'Ente (ex propr. Cordioli Giuseppe -mn. 462 sub 1) .

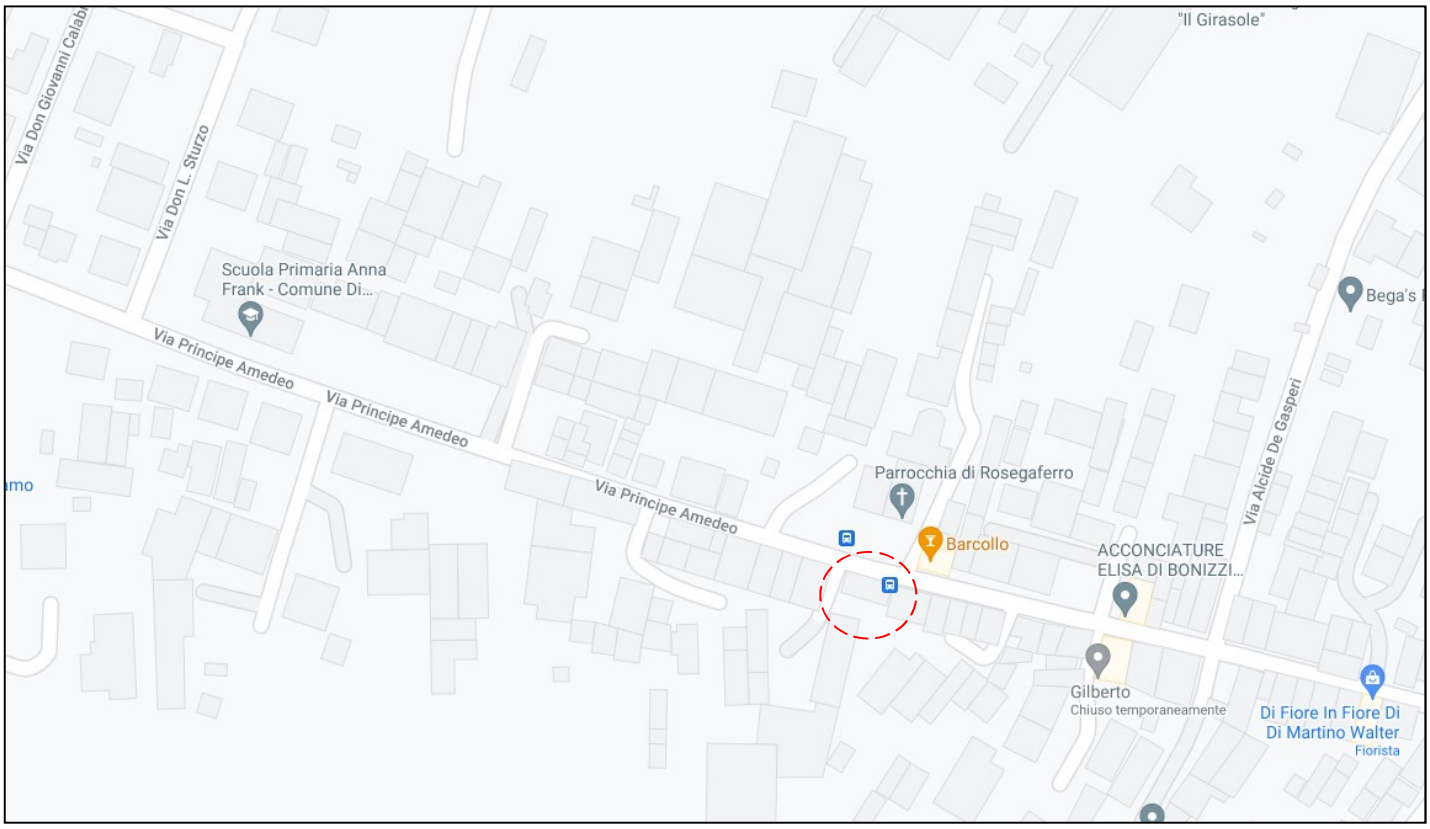
Al fine di consentire la realizzazione, su detta area cortiva (mn.462 sub 8-9-10-11), di un parcheggio pubblico, si rende necessario procedere all'acquisizione di alcuni edifici posti sia sul fronte strada e all'interno della corte stessa, garantendo altresì gli accessi funzionali agli altri edifici presenti su detta corte.

Pertanto, la presente relazione di stima è finalizzata a determinare il piu' probabile valore di mercato del fabbricato di proprietà Cordioli Jonne Monica oggetto di acquisizione per lo scopo sopra riportato.

2. UBICAZIONE

L'edificio in esame è posto nella frazione di Rosegaferro a sud del Capoluogo e a circa due chilometri dallo stesso, lungo la via principale del paese - Via Principe Amedeo nel pieno centro della frazione; prospiciente la chiesa parrocchiale, in un contesto a prevalente destinazione residenziale e piccoli negozi di quartiere.

Il fabbricato, disposto a cortina con altri fabbricati, è altresì fronteggiante ad un ampio parcheggio adiacente la chiesa.


"Il Girasole"
Via Don Giovanni Calab
Via Don L. Sturzo
Scuola Primaria Anna Frank - Comune Di...
Via Principe Amedeo
Via Principe Amedeo
Via Principe Amedeo
Parrocchia di Rosegaferro
Barcollo
ACCONCIATURE ELISA DI BONIZZI...
Via Alcide De Gasperi
Bega's
Gilberto
Chiuso temporaneamente
Di Fiore In Fiore Di Di Martino Walter
Fiorista

stradario

"Il Girasole"
Via Don Giovanni Calab
Via Don L. Sturzo
Scuola Primaria Anna Frank - Comune Di...
Via Principe Amedeo
Via Principe Amedeo
Via Principe Amedeo
Parrocchia di Rosegaferro
Barcollo
ACCONCIATURE ELISA DI BONIZZI...
Via Alcide De Gasperi
Gilberto
Chiuso temporaneamente
Di Fiore In Fiore Di Di Martino Walter
Fiorista

*da Google Maps

3. DESCRIZIONE

L'ingresso principale, avviene direttamente da Via Principe Amedeo (lato nord) attraverso l'area cortiva promiscua (mn 1192-102-mn 462 sub 9-11).

L'edificio, ha un impianto planimetrico rettangolare con dimensioni esterne di m. 16.30 m per 6.55 m ed una altezza variabile in gronda di 6.10 m-6.22m-7.12 m.) e si sviluppa su una superficie di sedime di 106,77 m^2.

Lo stesso confina:

-a nord con la Via Principe Amedeo

-a ovest con l'accesso carraio al cortile interno mn -102 (proprietà: Cordioli Mariuccia-Cordioli Mariantonia-Cordioli Angiolina-Cordioli Faccioli GianMario- Faccioli Valeriano-Faccioli Graziano-Faccioli Guido-Faccioli Ilaria-Faccioli Claudio) e mn 1192 (proprietà: Cordioli Mariuccia-Faccioli Graziano-Faccioli Guido-Faccioli Ilaria- Cordioli Mariantonia);

-a est con il mn.462 sub 2;

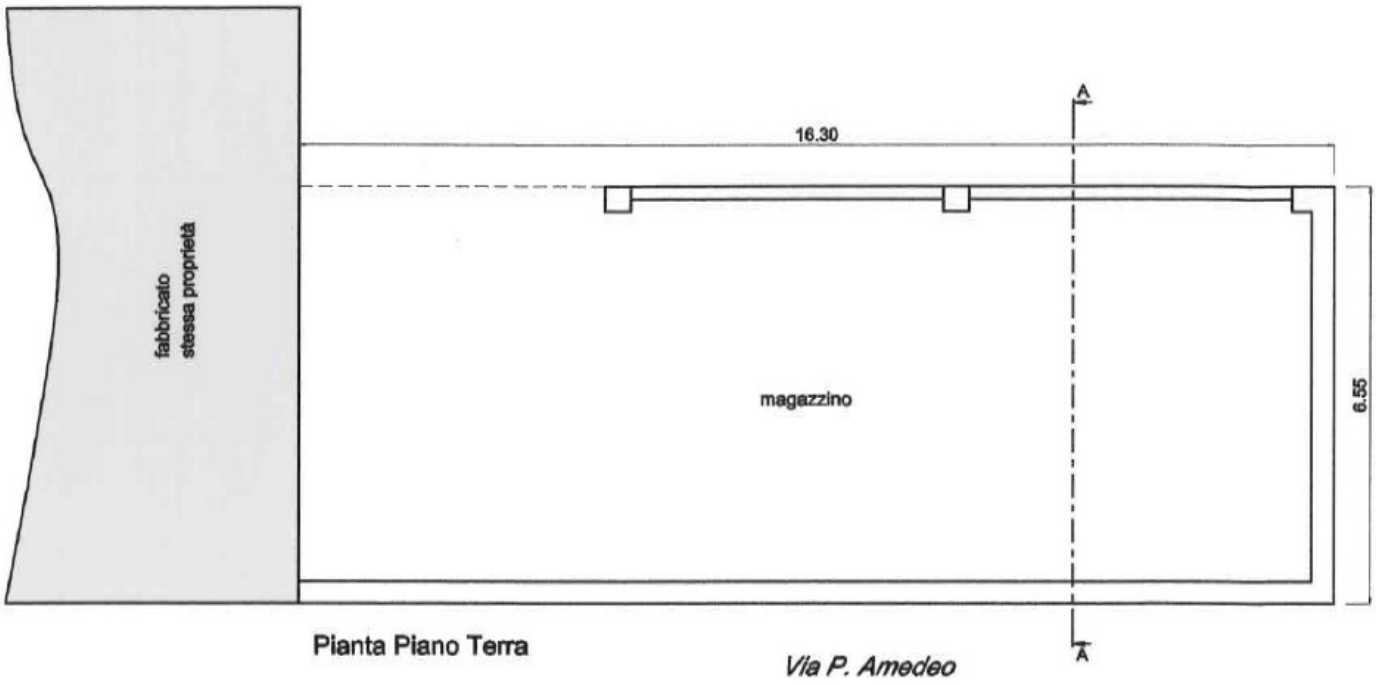
-a sud con l'area cortiva mn 462 sub 9.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE		*CONDIZIONI*
Murature esterne	mista ciottoli/prismi di cemento	buone
Tavolati interni		inesistenti
Intonaci esterni		sufficienti
Intonaci interni		sufficienti
Serramenti	Interni: esterni: ingresso.	inesistenti
Pavimenti	z.giorno: z.notte: servizi/cucina:	battuto di cemento
Rivestimenti	servizi/cucina:	inesistenti
Terrazzi		inesistenti
Impianto idrico		inesistente
Impianto elettrico		inesistente
Impianto di riscaldamento		inesistente
Impianto fognario		non verificato
Impianto di condizionamento		inesistente
Servizi-Lavanderia		inesistente

Fronte strada - Via Principe Amedeo

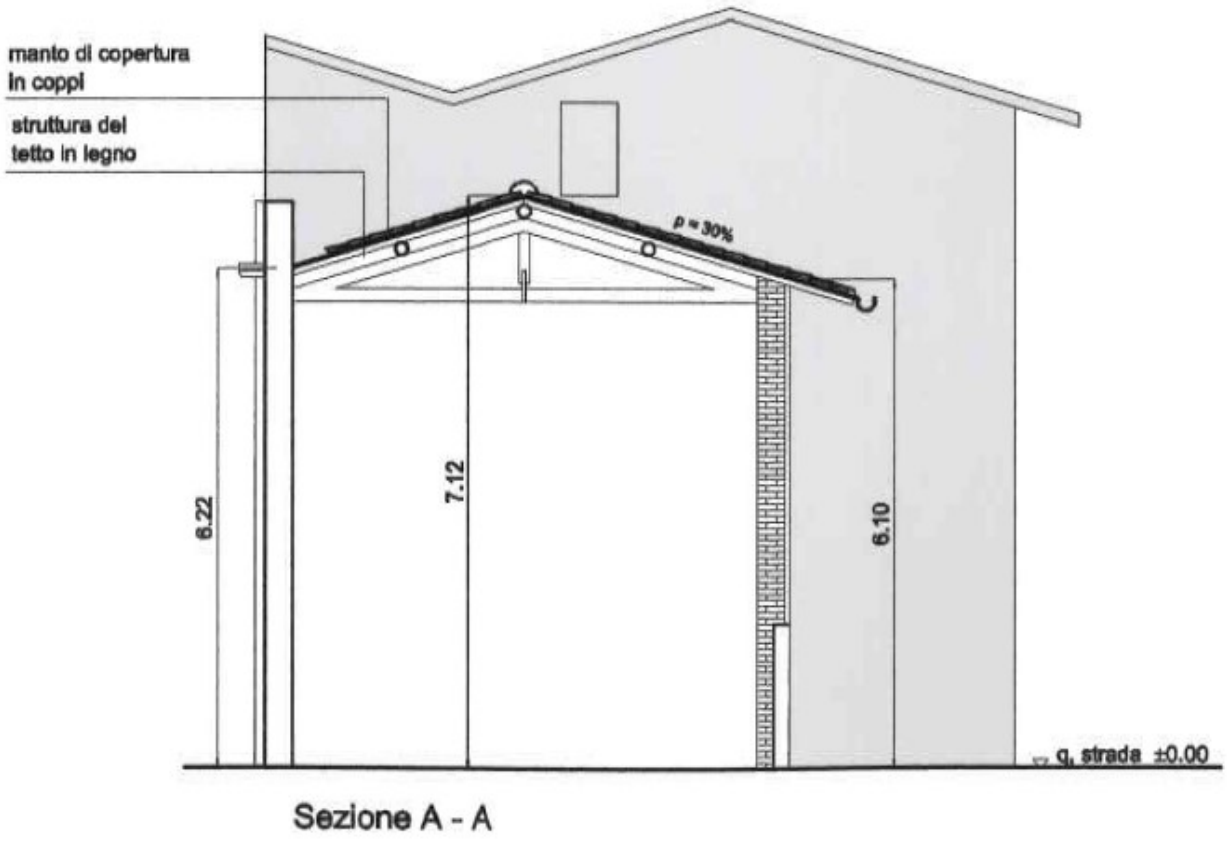
Lato cortile

Rilievo



Pianta Piano Terra

Via P. Amedeo



Sezione A - A

*estratto dalle D.I.A n.arch.561/2004-564/2005

4. VINCOLI- SITUAZIONE LOCATIVA

Non esiste nessuna locazione di alcun genere, in essere.

5. VIABILITA'-ACCESSI

L'accesso all'edificio avviene sul lato nord dalla via pubblica (anche se le finestrature su tale lato dell'edificio risultano accecate) e dal retro lato ovest alla corte (sub 9-11) su area privata.

6. VINCOLI - ONERI GIURIDICI – SPESE –TRIBUTI IRRIGUI

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione : nessuna
- atti di asservimento urbanistico: nessuno
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
- spese straordinarie di gestione dell'immobile: nessuna
- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico (D.M. 29/04/1960 - D.Lgs 22 gennaio 2004, nr. 42);
- assenza di limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;

7. PROPRIETÀ

Con atto notarile pubblico-divisione del 5.11.2010 a firma del notaio Giacomo Gelmi in Verona rep.11493 trascritto alla CC.RR.II. di Verona in data 3 agosto 1998 al RG n.46119 e RP n.28385, il bene in oggetto entrava in piena proprietà all'attuale proprietaria Cordioli Jonne Monica.

La proprietaria risulta, per quanto alla proporzionale quota di ½ comproprietaria con Cordioli Vania Antonia anch'essa per la quota di ½, dell'area cortiva particella 462 sub. 9-10-11 (BCNC ai sub 2-3-5-6-7) e sub 8, della superficie di 50 m^2, in comproprietà per la quota di 3/6, con Cordioli Giuseppe.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2014 del 20.02.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villafranca di Verona, ai sensi della L.R.V. n° 11/2004.

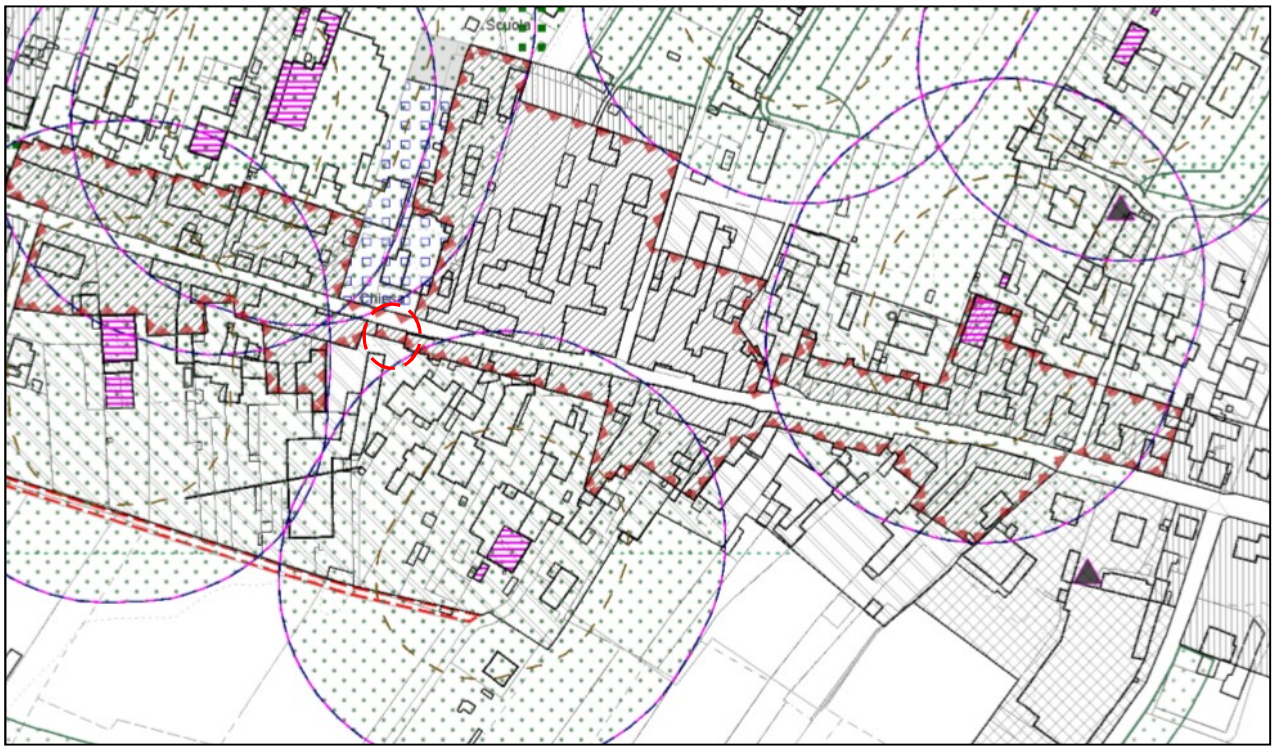
Dagli elaborati del PAT (tav. 4b) risulta che l'area interessata ricade nell'ATO 6-Rurale Sud dei centri di Quaderni-Rosegaferro-Pizzoletta e nell'ambito di cui all'art. 14 delle Norme Tecniche del PAT: Ambiti di tutela e valorizzazione – centri storici.

Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Villafranca di Verona è stato adottato con Delibera Consiliare n°72 in data 20/12/2017, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11.

Il Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018.

Il piano è diventato efficace in data 07 giugno 2018.

Secondo il vigente P.I. l'edificio attualmente ricade in zona territoriale "A-Centro Storico-frazioni" e l'intervento previsto per lo stesso è di "ristrutturazione" di seguito specificato dalla Norme Tecniche Operative del P.I.:

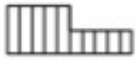


Brano del Piano degli Interventi (P.I.) Tav.01-01-Frazioni Sud-sc.1/5000

Brano P.I.-Tav.02-02-Rosegaferro

Perimetro dei centri storici ART. 56

Interventi edilizi ART. 56



Restauro

Ristrutturazione edilizia -

Sostituzione edilizia

Allevamenti ART. 41

Allevamenti zootecnici intensivi

Distanze minime reciproche dalle case sparse

Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati)

Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 56 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

   Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

2. Il P.I. individua come zone "A":

   a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Alpo, Calzoni, Dossobuono, Ganfardine, Pozzomoretto, Rosegaferro, Volpare di Sopra e Volpare di Sotto, Quaderni, Villafranca per cui si applica la disciplina di cui alla Variante approvata

   b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine.

3. Nelle tavole T3_01, T3_02, T3_03 in scala 1:1.000 sono indicate le aree a servizi presenti nelle zona A.

4. All'interno delle zone A, nelle more della variante al PI di specifico approfondimento, si applica con le sopraggiunte innovazioni normative del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e con limitati aggiornamenti, la previgente disciplina del PRG approvata con DGR n.819 del 14/02/1989 compatibile con il PAT, sotto riportata.

Art. 56.1 – Attuazione degli interventi nelle zone A

1. Il P.I. definisce le unità edilizie, gli ambiti ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.

   In particolare sono indicati:

   a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità edilizie";

   b) con contorno a segno tratteggiato le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate pertanto a piano attuativo.

2. Apposito simbolo precisa per ogni unità di intervento urbanistico il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura negli elaborati grafici.

3. All'interno degli ambiti dei PUA vigenti si applica la relativa disciplina.

Art. 56.6 – Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico come di seguito specificato.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno articolati in base alle condizioni indicate nelle classi d1 e d2:

   • ristrutturazione edilizia d1:

   a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;

   b) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;

   c) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.

   d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;

   e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;

   È comunque escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno, nonché la demolizione totale e ricostruzione.

   In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come descritti al punto precedente.

   • ristrutturazione edilizia d2: a questa classificazione oltre i casi previsti al 3° comma di questo articolo si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di recenti radicali trasformazioni interne pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

   Per essa sono ammessi, nel rispetto delle facciate prospettanti verso strada interventi fino alla completa trasformazione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

3. Per le unità edilizie nelle quali non sono specificate le condizioni di ristrutturazione (d1 e d2) gli interventi compresi nella ristrutturazione compatibili con il recupero e la tutela degli elementi di interesse presenti (incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne) e con i caratteri morfologici del centro storico, sono precisate dal progetto, a seguito della richiesta documentazione di indagine, con riferimento all'articolazione delle condizioni di ristrutturazione sopra articolate d1 e d2.

L'edificio è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria della copertura come da seguenti atti autorizzativi comunali:

-DIA del 15.11.2004 prot.n.31298

-DIA del 2.8.2005 prot.n.21602

Negli atti di asseveramento, a firma dell'arch.Fiorenzo Cordioli (n.iscrizione all'Ordine degli Architetti di Verona n.596), allegati alle citate D.I.A., emerge che il fabbricato risulta essere preesistente dal 1967-1942.

9. DATI CATASTALI

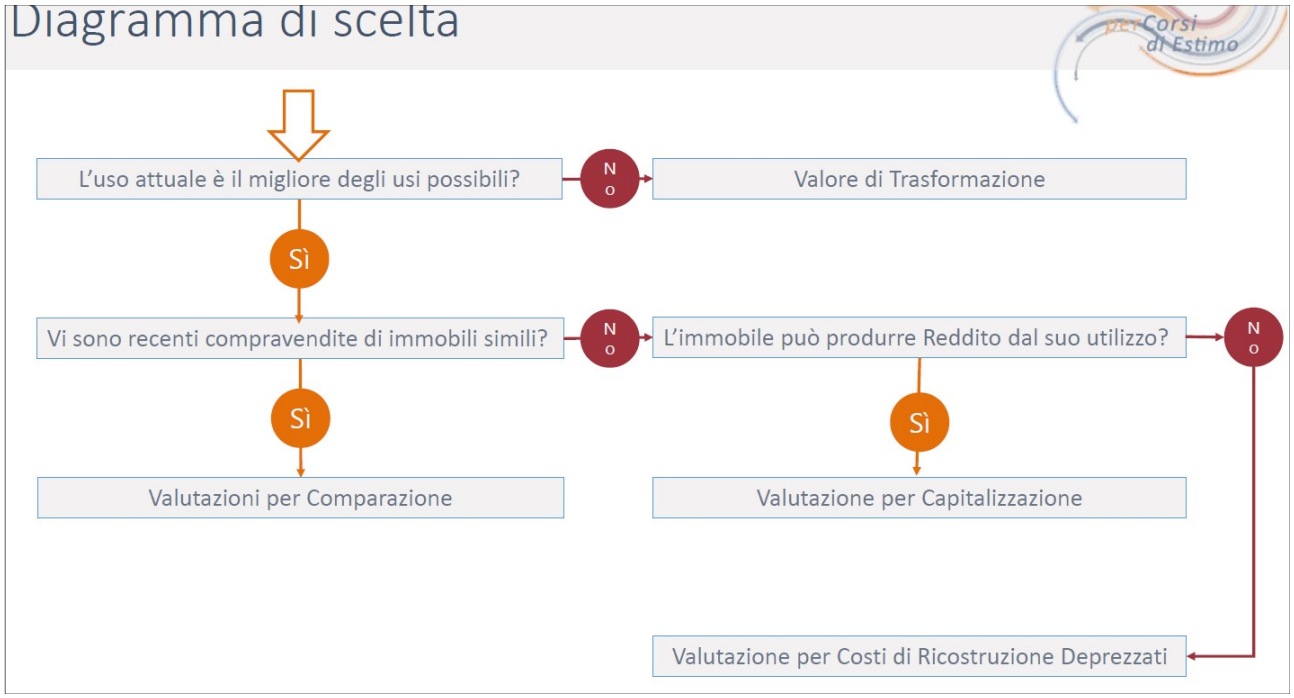
Detta unità immobiliare risulta così censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona–Territorio-Catasto Urbano del Comune di Villafranca di Verona:

foglio	particella	sub	categ	Consist.	Sup.cat.	rendita
55	462	7	C/2	94 m^2	107 m^2	€ 179,62

La planimetria catastale corrisponde all'elaborato progettuale di cui alle D.I.A. prot. 31298/561 del 15.11.2004 e prot. 21602/564 del 2.8.2005.

PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Il metodo di confronto di mercato (MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili simili, è il metodo principe nella valutazione degli immobili, anche per fini fiscali, da utilizzarsi in via prioritaria in presenza di un mercato in cui sono presenti un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; per la particolarità del bene in esame e per i dati inerenti beni immobili (appartamenti), contrattati di recente e di prezzo o canone noti, il suddetto metodo è utilizzato ai fini valutativi nella presente stima.



10. CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato si ottiene tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Ai fini della valutazione di fabbricati può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti,reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

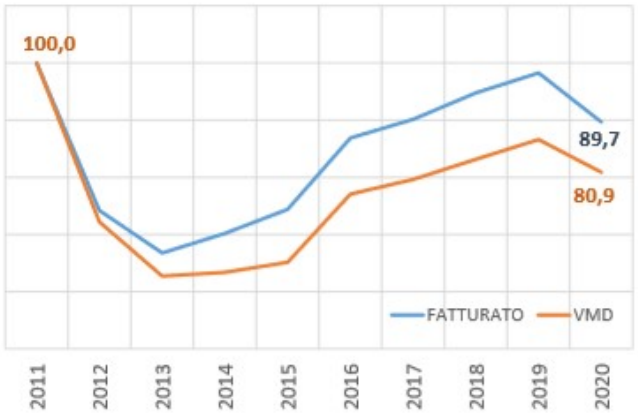
Si evidenzia che ai fini estimativi tale edificio pur avendo attualmente destinazione non residenziale(magazzino), secondo le indicazioni del vigente P.I., l'intervento ammissibile per lo stesso è quello della ristrutturazione edilizia ovvero la possibilità della sua ricostruzione su sedime e riconversione della destinazione dall'attuale da magazzino in attività residenziale/produttiva.

11. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi delle compravendite all'interno del mercato immobiliare locale, la vendita di edifici a destinazione residenziale, non ha goduto negli ultimi anni di una particolare dinamicità, dato il limitato numero di transazioni per la scarsità di edifici, posti nella frazione di Rosegaferro, presenti sul mercato .

La criticità del mercato immobiliare emerge anche dai report dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per conto dell'Agenzia delle Entrate di seguito indicato:

Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD



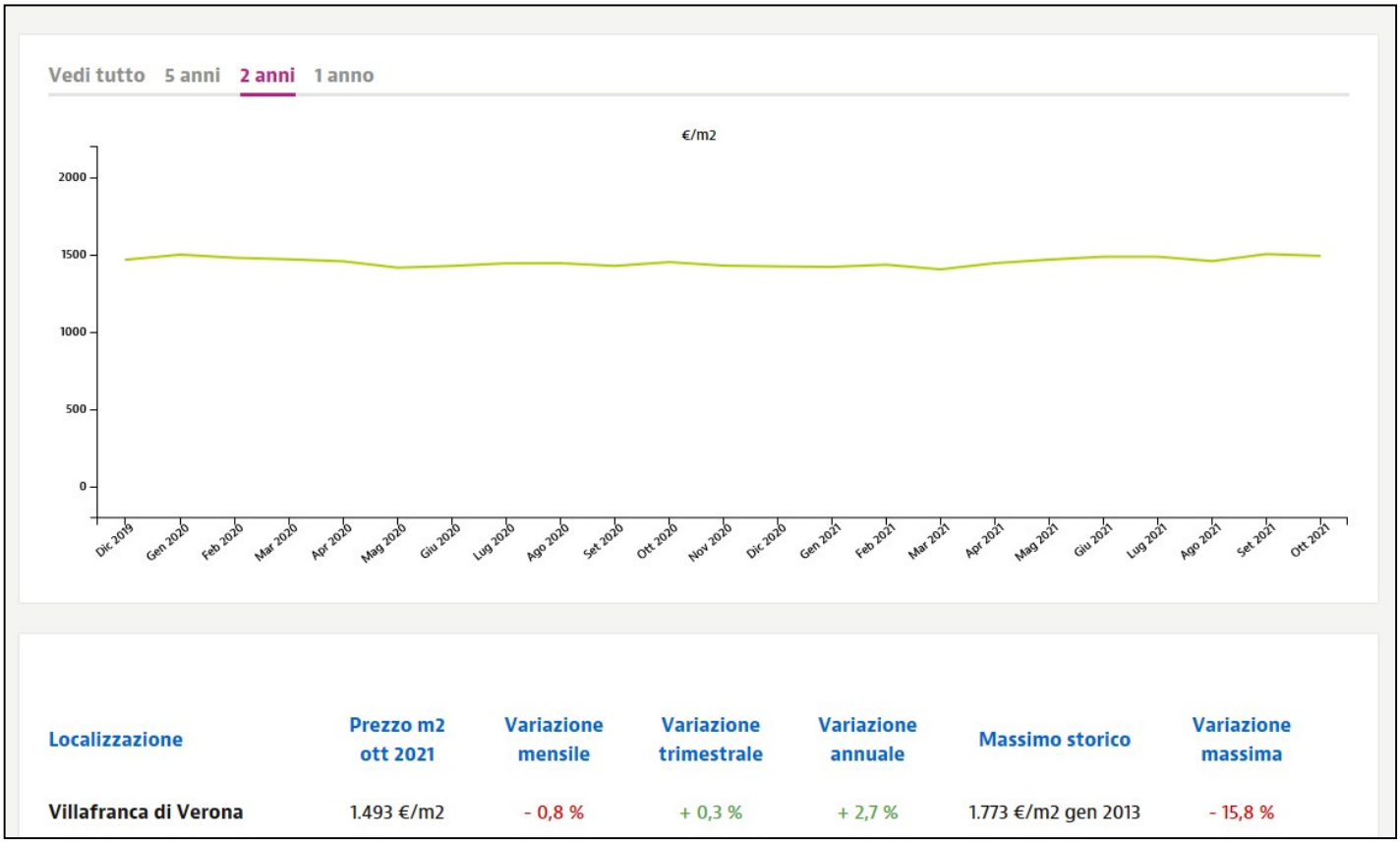
In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD calcolati nel 2020, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2019; in Figura 13 il grafico mostra la serie storica dal 2011 degli indici del VMD per area territoriale. Emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree.

Tabella 11: VMD 2020 per area

Area	NTN 2020	Variazione % NTN 2020/19	Stima VMD 2020 mld €	Variazione % VMD 2020/19
Nord Ovest	192.719	-7,5%	31,4	-6,6%
Nord Est	113.440	-6,3%	16,7	-4,1%
Centro	113.997	-7,5%	20,4	-8,0%
Sud	90.817	-9,0%	10,1	-8,4%
Isole	46.953	-9,2%	5,0	-4,4%
ITALIA	**557.926**	**-7,7%**	**83,6**	**-6,6%**

Figura 13: Numeri indice VMD per area

nella quale si evidenzia a livello nazionale, un calo delle quotazioni, confermato nella specifica destinazione di zona come di seguito evidenziato nei seguenti report statistici:



Localizzazione	Prezzo m2 ott 2021	Variazione mensile	Variazione trimestrale	Variazione annuale	Massimo storico	Variazione massima
Villafranca di Verona	1.493 €/m2	- 0,8 %	+ 0,3 %	+ 2,7 %	1.773 €/m2 gen 2013	- 15,8 %

*report prezzi di vendita unità residenziali in Villafranca di Verona, da Idealista.it

nonché i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di unità immobiliari residenziali posti nella frazione di Rosegaferro:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A SUD DEL CAPOLUOGO: QUADERNI, ROSEGAFERRO, VOLPARE E PIZZOLETTA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L			
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A SUD DEL CAPOLUOGO: QUADERNI, ROSEGAFERRO, VOLPARE E PIZZOLETTA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1350	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1150	L			
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L			

Per quanto sopra, l'attuale regime di mercato è quello della *concorrenza monopolistica* *"dove vi sono numerosi compratori e venditori, libertà di entrata e di uscita, conoscenza perfetta delle quantità scambiate e dei relativi prezzi, ma il prodotto è differenziato nella posizione, nella forma, nelle funzioni, nelle condizioni accessorie e nella pubblicità. Nel mercato immobiliare la differenziazione del prodotto deve essere percepita dal compratore come riferita*

*a un immobile unico, ma sostituibile con altri immobili dello stesso segmento di mercato"(*prof.Simonotti-Valutazione Immobiliare Standard*).*

12. PROCEDIMENTI DI STIMA APPLICATI

Considerato che l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione e più destinazioni di uso, è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione-ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Il costo di trasformazione rappresenta pertanto, il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (edificio da ristrutturare-demolire su sedime), il suo valore è condizionato e connesso a ciò che si potrà realizzare attraverso un intervento di ristrutturazione ed il valore di trasformazione sarà eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione:

Valore edificio = Valore di mercato dell'immobile trasformato – Costo della trasformazione (Kt)

DATI SUBJECT			
	SUPERFICIE/VOLUME	COEFFICIENTI RID.	SUPERFICIE EFF.
Superf. Lotto/area sedime	106,77 m^2		
Totale superficie commerciale(lorda)	106,77 m^2		106,77 m^2
Altezza edificio:	6.10 min-7.12 max		
Volumetria complessiva(lorda)	691,87 m^3		
Indice fondiario	6,48 m^3/m^2		
Area scoperta (BCNC sub 9-11)			

Calcolo del Valore del fabbricato trasformato (Valore commerciale)

1)^ operazione-ricerca dei comparabili del fabbricato

Si premette che, data l'entità della frazione in oggetto sia per numero di abitanti che economici, la destinazione scelta ai fini dell'appetibilità dello stesso secondo il mercato immobiliare locale, ipotizzandone una futura commercializzazione dello stesso, è quella residenziale.

Al fine di ottenere un campione idoneo per un utilizzo nel procedimento comparativo, l'indagine di mercato è stata svolta includendo immobili di recente compravendita(< due anni).

Da una puntuale ricerca effettuata sul territorio, nel segmento di mercato del subject, sono stati rilevati gli atti di compravendita dai quali ricavare i necessari elementi da cui poter attingere i dati utili in prima analisi il valore del bene finito e successivamente alla determinazione del valore di trasformazione:

- comparabile "**1**": atto di compravendita Notaio Silvia Chiara Pescetta in Villafranca di Verona rep.1638 del 17.2.2021 – appartamento in Via don G.Calabria-Rosegaferro;

- comparabile "**2**": atto di compravendita Notaio Paolo Angelo Federici in Valeggio s.Mincio rep.64149 del 29.03.2021 - appartamento in Via don G.Calabria 1-1a-Rosegaferro;;
- comparabile "**3**":atto di compravendita Notaio Silvia Chiara Pescetta in Villafranca di Verona rep. 2218 del 3.9.2021, appartamento in Via D.Comboni 21-Rosegaferro.

2^ operazione - Calcolo del valore di mercato dell'edificio a nuovo *(Vm)*

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	FG 55 MN 1250/4	FG 55 MN 1535/1	FG 55 MN 1295/10		Via
Distanza dal soggetto di stima				----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	125.000,00	275.000,00	180.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	22	8	3	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				----------	%
Prezzo adottato	**125.000,00**	**275.000,00**	**180.000,00**	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	**78,44**	**118,50**	**78,53**	**106,77**	mq.
Superficie balconi	**4,71**	**8,40**			mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge		**15,20**			mq.
Superficie cantina		**59,25**			mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		**250,00**	**198,48**		mq.
Superficie autorimessa	**20,37**	**22,50**	**42,54**		mq.
Posto auto			**2**		n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**2**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottim	**3**	**4**	**3**	**4**	n.
Zona (es. +1, +2, ...-1, -2, ...)				**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...-1, -2, ...)				**0**	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	**-1,00%**

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	**0,30**
terrazze	**0,30**
logge	**0,50**
cantina	**0,50**
soffitta	**0,50**
loc. accessori	**0,50**
giardino	**0,05**
autorimessa	**0,50**

Giardino (€./mq.)	**10,00**
Posto auto (€./cad.)	**8.250,00**
Livello di piano - saggio di incremento (%)	

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	**8.500,00**
	vetustà dei servizi igienici (anni)	**20**
	vita utile di un servizio igienico (anni)	**30**
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	**50.000,00**

Zona - saggio di incremento (%)	
Qualità - saggio di incremento (%)	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	90,04	Prezzo marginale	€ 1.388,30		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	182,00	Prezzo marginale	€ 1.511,03	**Prezzo marginale assunto**	**€ 1.388,30**
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	109,72	Prezzo marginale	€ 1.640,48		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	106,77				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	104,17	229,17	150,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.388,30	1.388,30	1.388,30
Superficie balconi	416,49	416,49	416,49
Superficie terrazze	416,49	416,49	416,49
Superficie logge	694,15	694,15	694,15
Superficie cantina	694,15	694,15	694,15
Superficie soffitta	694,15	694,15	694,15
Superficie loc. accessori	694,15	694,15	694,15
Giardino	10,00	10,00	10,00
Autorimessa	694,15	694,15	694,15
Posto auto	8.250,00	8.250,00	8.250,00
Servizi igienici	2.833,33	2.833,33	2.833,33
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	125.000,00	275.000,00	180.000,00
Data	-2.291,67	-1.833,33	-450,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	39.330,62	-16.284,79	39.205,67
Superficie balconi	-1.961,67	-3.498,52	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	-10.551,10	0,00
Superficie cantina	0,00	-41.128,47	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-2.500,00	-1.984,80
Autorimessa	-14.139,86	-15.618,41	-29.529,20
Posto auto	0,00	0,00	-16.500,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	0,00	50.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**195.937,41**	**183.585,38**	**220.741,67**

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	125.000,00	275.000,00	180.000,00
Data	-2.291,67	-1.833,33	-450,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	39.330,62	-16.284,79	39.205,67
Superficie balconi	-1.961,67	-3.498,52	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	-10.551,10	0,00
Superficie cantina	0,00	-41.128,47	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-2.500,00	-1.984,80
Autorimessa	-14.139,86	-15.618,41	-29.529,20
Posto auto	0,00	0,00	-16.500,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	0,00	50.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**195.937,41**	**183.585,38**	**220.741,67**

Prezzo corretto medio (€.)	**200.088,00**

Soggetto di stima :	
Prezzo corretto medio	200.088,00 €.
Sup. comm.le	106,77 mq.
Valore a mq.	1.874,00 €./mq.

3^ operazione - Calcolo del costi di trasformazione *(Kt)*

Per il calcolo del costo di costruzione si riportano i valori medi ordinari rilevati da imprese edili e da operatori di mercato. Il procedimento di stima del costo *(cost approch)* è di tipo sintetico e sommario e vale per un'analisi preliminare. Si puntualizza che questa stima si svolge unicamente per le prime fasi di valutazione del processo edilizio e del

processo immobiliare (programmazione) con un gradiente di precisione approssimativo.

Il costo di costruzione in edilizia è funzione delle quantità e della qualità delle opere progettate, del sistema di esecuzione dei lavori, del tipo di impresa e delle forme di finanziamento, delle economie di scala tecnologiche legate all'organizzazione dell'impresa, dei prezzi dei mezzi produttivi, dei fattori climatici e stagionali e della durata del ciclo di costruzione, della forma del contratto di affidamento dei lavori (se per conto di terzi), ecc…

Nel costo di costruzione sono compresi i costi diretti, riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento, le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto,magazzinaggio,ecc) e i costi indiretti, riferiti all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc).

La stima con il metodo di valutazione secondo il valore di trasformazione del bene, ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vm), si procede alla determinazione analitica sia dei costi (ΣK) che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area che quelli necessari per realizzare la costruzione oltre agli oneri concessori, le spese tecniche ed infine il profitto dell'imprenditore. Il valore di stima dell'edificio (Vi) risulterà pertanto determinato applicando la seguente formula che tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorre un certo numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzato in modo diverso, avrebbe reso un certo saggio "r" all'investitore, comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine:

$\mathbf{Vi} = [Vm-(\Sigma K+Ip+P)]/(1+r)^n$
Vi: valore attuale dell'immobile
Vm: valore del fabbricato trasformato
ΣK: costi di costruzione+spese tecniche+oneri concessori
Ip: interessi passivi per anticipazione capitali
P :profitto lordo spettante all'imprenditore
r : saggio netto di investimenti
n : tempo intercorrente per la costruzione/ l'alienazione dell'immobile

specificando che:

- **Valore commerciale dell'immobile da realizzare**: tale valore, è già stato determinato con la precedente metodologia di stima mediante il M.C.A. e corrisponde a € 196.255,00 .

- **a)-Oneri concessori**: dalla tabella oneri di urbanizzazione comunale riferite al solo contributo di urbanizzazione secondaria dovuto per la destinazione commerciale, questo pari a € 7,30/m^3 oltre al costo di costruzione (DM 10 maggio 1977) definito con delibera della G.C. n.31/2021, pari ad € 267,91/mq * 10%:

TABELLA N. 1 -- residenza - AGGIORNAMENTO 2014

Z.T.O.	if<1			1 <= if < 3			if > 3		
	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali
	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008	euro/mc >% ISTAT 2008
Centro storico "A"	6,25	4,33	10,58	2,97	4,33	7,30	2,09	4,33	6,42
Completamento "B"	7,81	5,41	13,23	3,72	5,41	9,13	2,60	5,41	8,01
Espansione "C"	17,19	11,89	29,08	8,16	11,89	20,06	5,73	11,89	17,62
Agricola "E"	17,19	11,89	29,08	8,16	11,89	20,06	5,73	11,89	17,62

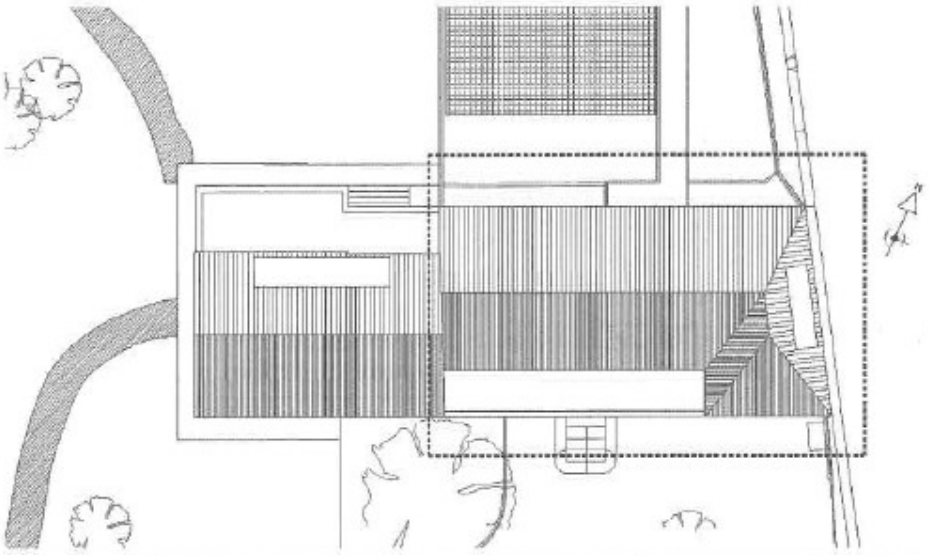
OO.UU.1^- 2^	6,42 €	*475,20 m^3	3050,78 €
COSTO DI COSTRUZIONE (Bucalossi-cc)	267,91	*88,00, m^2*2=	4715,22 €
TOTALE			**7766,00 €**

*supponendo la realizzazione di due piani, al netto delle murature perimetrali e per una altezza per piano di 2,70 m

- **b)-Costo costruzione:** costo di costruzione dell'immobile utilizzando i Costi per Tipologie edilizie della soc.editrice Maggioli per la tipologia di fabbricato oggetto di ristrutturazione, pari a € 926,01/m^2 così determinato:

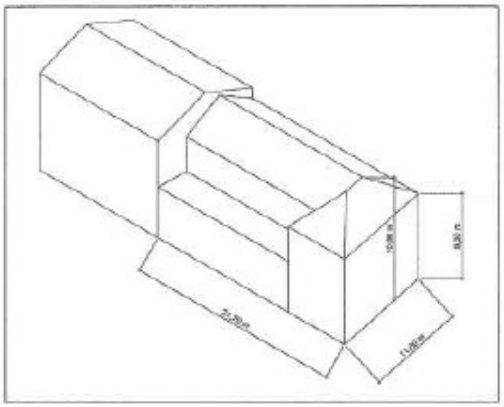
1. EDILIZIA RESIDENZIALE

1.9 RECUPERO EDIFICIO RURALE



planimetria generale

DATI DI SINTESI INTERVENTO		
s.l.p.		368 m²
volume		1.065 m³
tempi di realizzazione		180 giorni
COSTI PARAMETRICI INDICE*		
per superficie	€/m²	846,59
per volume	€/m³	319,97
-	-	-
opere per la sicurezza (m²)	€/m²	79,42
* valore attualizzato a settembre 2014 su base ISTAT		



COSTI E INCIDENZA DELLE OPERE

ID	Categoria di opere	Importo	Incidenza
OC.01.01	Demolizioni e rimozioni	€ 9.541,95	2,80%
OC.01.03	Scavi e reinterri	€ 7.512,40	2,20%
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 5.860,30	1,72%
OC.01.06	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	€ 10.781,22	3,16%
OC.01.07	Solai	€ 3.264,47	0,96%
OC.01.09	Murature e tavolati	€ 23.896,05	7,01%
OC.01.10	Intonaci	€ 25.247,81	7,41%
OC.01.12	Tubi, canne e comignoli	€ 3.691,98	1,08%
OC.01.13	Scarichi e fognature	€ 2.472,67	0,73%
OC.01.14	Pozzetti e cordoli in cemento	€ 1.052,74	0,31%
OC.01.15	Assistenze murarie	€ 10.472,74	3,07%
OC.03	Pavimenti e rivestimenti	€ 23.154,41	6,79%
OC.04	Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 4.585,84	1,35%
OC.05	Pluviali, gronde e canali, lattonerie	€ 3.678,23	1,08%
OC.06	Opere in ferro	€ 11.117,74	3,26%
OC.07	Facciate continue, serramenti e vetri	€ 31.745,58	9,32%
OC.08	Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	€ 13.106,49	3,85%
OC.09	Pietre e marmi	€ 36.036,28	10,57%
OC.25	Impianti RCV	€ 23.917,53	7,02%
OC.26	Impianti idrico-sanitari	€ 18.727,70	5,50%
OC.27	Impianti elettrici e speciali	€ 17.833,06	5,23%
OC.28	Impianti di distribuzione del gas	€ 6.068,16	1,78%
OC.77.02	Fognature	€ 3.998,55	1,17%
OC.77.04	Opere stradali	€ 8.436,15	2,48%
OC.79	Sistemazioni esterne	€ 5.346,11	1,57%
OS	Opere per la sicurezza	€ 29.224,72	8,58%
	COSTO TOTALE DELL'OPERA	**€ 340.770,90**	**100,00%**

COSTI PARAMETRICI INDICE

per superficie (escluse opere per la sicurezza)	€/m²	846,59
per volume	€/m³	319,97
opere per la sicurezza (m²)	€/m²	79,42
costo parametrico totale	€/m²	926,01

prezzo questo che, aggiornato con indice ISTAT con la percentuale del 4%, risulta pari a € 963,05/m^2 .

NUMERI INDICI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

NAZIONALE

Base: anno 2015 = 100

ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media
2000	69,3	69,4	69,5	69,5	69,6	69,9	70,0	70,2	70,3	70,4	70,6	70,8	69,9
2001	71,1	71,1	71,1	71,1	71,2	71,4	71,7	71,7	71,7	71,8	72,0	72,0	71,5
2002	73,9	73,9	74,0	74,0	74,2	74,2	74,4	74,5	74,7	74,7	74,7	74,7	74,3
2003	76,0	76,3	76,4	76,5	76,5	76,5	76,7	76,7	76,7	76,7	76,8	76,8	76,6
2004	77,6	78,3	78,5	78,8	79,8	79,9	80,4	80,5	80,6	80,8	80,9	81,0	79,8
2005	81,6	81,9	83,0	83,0	82,8	82,9	83,2	83,4	83,5	83,4	83,5	83,3	82,9
2006	83,6	83,8	85,2	85,2	85,3	85,3	85,5	85,7	85,7	85,7	85,9	85,9	85,2
2007	87,4	87,9	88,0	88,4	88,6	88,5	88,5	88,6	88,7	88,5	88,6	88,7	88,3
2008	89,4	89,7	89,8	90,2	90,8	93,6	93,5	93,4	93,3	92,8	92,2	92,2	91,7
2009	93,0	92,9	92,7	92,6	92,7	92,6	92,4	92,5	92,5	92,6	92,5	92,5	92,6
2010	92,6	92,7	93,0	94,4	94,5	94,4	94,4	94,5	94,5	94,5	94,4	94,5	94,0
2011	96,1	96,0	96,4	96,5	96,7	97,1	97,1	97,2	97,3	97,3	97,3	97,3	96,9
2012	98,5	98,8	98,9	99,2	99,2	99,2	99,1	99,0	99,2	99,3	99,2	99,2	99,1
2013	99,5	99,8	99,6	99,5	99,9	99,7	99,7	99,8	99,9	99,6	99,6	99,5	99,7
2014	99,3	99,5	99,2	99,3	99,2	99,3	99,7	100	99,9	99,7	99,7	99,8	99,6
2015	99,8	99,6	99,6	99,5	99,6	99,6	100,4	100,5	100,5	100,2	100,2	100,2	100,0
2016	100,2	100,2	100,1	100,2	100,3	100,3	100,3	100,3	100,4	100,5	100,5	100,5	100,3
2017	100,7	100,5	100,7	100,8	100,8	100,8	100,8	100,9	101	101,1	101,2	101,1	100,9
2018	101,6	101,5	101,5	101,6	101,7	101,7	102,6	102,9	102,8	102,9	103,0	103,0	102,2
2019	102,9	102,9	102,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103	103	102,9	102,9	103,0	102,8
2020	103,1	103,0	103,0	103,1	103,0	102,9	103	103,1	104	104,0	104,0	104,1	103,4
2021	104,7	104,9	105,4	106,0	106,6	107,4	107,9	108,5	108,7(a)				

(a) Dati provvisori

Fonte: ISTAT

METODO PER IL CALCOLO DI VARIAZIONI PERCENTUALI

INDICI AVENTI LA STESSA BASE

$$\frac{\text{n. indice più recente}}{\text{n. indice più vecchio}} \times 100 - 100 = \text{variaz \%}$$

INDICI AVENTI BASE DIVERSA

$$\frac{\text{n. indice più recente}}{\text{n. indice più vecchio}} \times \text{coeff. raccordo} \times 100 - 100 = \text{variaz \%}$$

- **c)-Spese tecniche di progettazione/D.L.:** tali spese sono state dedotte dal programma di calcolo tariffario delle prestazioni professionali predisposto dagli Ordini degli Architetti e Ingegneri

- **d)-Tempistica dell'operazione immobiliare:** la tempistica consta delle seguenti fasi: la fase preliminare è costituita dal tempo necessario

per la redazione e approvazione del progetto dell'opera;la fase di costruzione che è il tempo che intercorre la l'inizio e fine dei lavori di costruzione dell'opera; la fase di commercializzazione e vendita che generalmente avvengono contestualmente alle fasi di autorizzazione/costruzione:

Tempistica operazione immobiliare	mesi
fase preliminare (n^1)	8
fase di costruzione (n^2)	18
fase di commercializzazione e vendita (n^3)	4
durata totale dell'operazione	**30** (arrotondati a tre anni)

- **e)-Interessi :** gli interessi sull'operazione finanziaria con equity non sono superiore al 60%, sono stati desunti dai tassi ABI per operazioni fondiarie-edilizie*:

ABI Associazione Bancaria Italiana

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO
Operazioni oltre i 18 mesi
(Novembre 2021)

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	0,40%	1,18%	1,58%
Agrario Esercizio	0,40%	0,93%	1,33%
Artigianato	0,40%	0,98%	1,38%
Fondiario Edilizio	0,40%	0,88%	1,28%
Industria-Commercio-Assimilati	0,40%	0,93%	1,33%
Turistico-Alberghiero	0,40%	0,98%	1,38%
Navale (2)	0,60%	0,93%	1,53%

(1) Arrotondato ai 5 centesimi superiori.
(2) Ha validita' semestrale.

***Il credito fondiario**

L'art. 38, primo comma TUB definisce il credito fondiario1 come l'operazione avente ad oggetto la "concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili"; al secondo comma si prevede, poi, che la Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determini l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da realizzare sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione di finanziamenti. L'attuale limite massimo di finanziabilità è fissato dalla delibera del CICR del 22 aprile 1995 (e dalle conseguenti istruzioni applicative di Banca d'Italia) nell'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sui beni medesimi2; è però prevista la possibilità di elevare tale percentuale al 100 per cento attraverso il rilascio di garanzie integrative3.

Gli elementi caratteristici del credito fondiario sono, dunque: i) la concessione di un finanziamento; ii) la durata medio-lunga di detta operazione; iii) la necessità che il finanziamento sia assistito da un'ipoteca di primo grado sugli immobili che formano oggetto della garanzia; iv) la sussistenza di un rapporto percentuale, determinato dal CICR e dalla Banca d'Italia, tra il valore dei beni ipotecati e l'importo finanziato4.

Nell'art. 38 TUB sono state ricondotte dal legislatore del 1993 due ipotesi che nella l. 6 giugno 1991 n. 175 – abrogata ad opera del TUB - venivano disciplinate separatamente: il credito fondiario (at. 4 l. 175/1991) e il credito edilizio (art. 9 l. 175/1991)5.

Il credito edilizio veniva qualificato come mutuo di scopo, in quanto finalizzato esclusivamente alla costruzione, ristrutturazione o al recupero di beni immobili6, mentre il trattamento privilegiato del credito fondiario non era condizionato a una specifica destinazione delle somme erogate. Nonostante la diversa natura giuridica, è opinione comune che entrambe le ipotesi di credito fondiario fossero caratterizzate da un comune elemento, consistente nel "*riferimento pressoché esclusivo alla garanzia ipotecaria di primo grado su immobili prevalentemente abitativi o a uso commerciale, con interventi solo marginali per il finanziamento di edifici alberghieri o a uso ufficio*".

- **f)-Utile del promotore:** Il promotore è un soggetto che opera al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi.

E' pertanto ipotizzabile assimilare tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente ad un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per l'impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che permangono nell'operazione. Per la determinazione del profitto lordo nell'ipotesi di cui sopra,si ritiene equo e congruo assumere l'aliquota sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale, considerato nel caso specifico il rischio dell'operazione alquanto limitato, legato ai seguenti fattori:

-condizioni economiche generali(fase recessiva)

-settore d'intervento

-andamento locale del mercato

-tipologia di operazioni immobiliari

Si ritiene possa essere valutata pari al 9%.

- **g)-altri costi:** rientrano tra questi:

  -costi di allaccio ai pubblici servizi : si assume la percentuale del 3% del costo di costruzione;

  -spese generali di amministrazione: in tale tipologia di spesa rientrano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione quali spese di azienda e spese di cantiere che si assumono nella percentuale del 4%;

  -spese di commercializzazione del prodotto finito: queste sono variabili da un minimo del 2% ad un massimo del 4% che nel caso specifico non vengono considerate;

  -oneri notarili e tasse a carico dell' acquirente configurabili complessivamente nella percentuale del 17%.

13. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Dall'elaborazione dei dati sopra riportati mediante programma di calcolo:

Valore di Trasformazione

Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)			€	200.088,00
Utile imprenditoriale (20% - 25% dei ricavi)	9,00%		€	18.007,92
Costi :				
- costo delle opere dell'intervento			€	104.326,00
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)	0,00%		€	0,00
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)	7,00%		€	7.302,82
- altri costi ( )			€	
Totale costi			€	111.628,82
Oneri comunali e di urbanizzazione			€	2.358,00
Tasso finanziario dell' operazione (r)			%	1,28
Durata prevista dell' intervento (n)			anni	2,00
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n^1)			anni	1,00
Valore finale dell' intervento (ricavi attesi)			€	200.088,00
a detrarre :				
- utile imprenditoriale			€	-18.007,92
Costo di costruzione (∑ costi + valore finale area)			€	182.080,08
a detrarre :				
- costi			€	-111.628,82
- oneri finanziari sui costi (totale costi * $(1-(1+r)^{n/2})$)			€	-1.000,00
Valore immobile a fine lavori:			€	**69.451,26**

Risulta ora indispensabile attualizzare il sopra indicato valore dell' edificio a fine lavori all'attualità:

a detrarre :			
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento (Valore area iniziale * $(1-(1+r)^{n})$)		€	-1.451,26
- Valore area iniziale (area con titolo abilitativo rilasciato)		€	68.000,00
a detrarre :			
- oneri comunali e di urbanizzazione		€	-2.358,00
- oneri fiananziari per il tempo previsto al ritiro del titolo abilitativo ai lavori (Valore area attuale * $(1-(1+r)^{n1})$)		€	-642,00
Valore immobile attuale:		€	**65.000,00**

Tale valore, applicandolo alle due unità realizzabili nell'edificio, otteniamo un valore complessivo dell'immobile pari a (€ 65.000* n.2 u.i.)

otteniamo il valore di € 130.000 (centotrentamila/00), dal quale vengono ulteriormente dedotti gli ulteriori costi (di cui al precedente punto "g" pari al 24%) ottenendo pertanto il valore di € 98.800,00 arrotondati ad € 98.000,00 (novantottomila/00).

14. NOTE

Va evidenziata l'insussistenza di fattori negativi sfavorevoli ambientali, non direttamente apprezzabili, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza nelle vicinanze di impianti industriali non più ammessi dalla normativa vigente, la presenza di fonti inquinanti (presenza di depositi di rifiuti,carburanti o altre sostanze chimiche, etc.) non monitorati.

Quanto sopra ad eccezione del traffico veicolare sul fronte strada e l'assenza di un marciapiede compensato questo dall'elemento favorevole del parcheggio pubblico fronteggiante l'edificio stesso, posto in adiacenza alla chiesa parrocchiale ed alla sede del Centro Sociale di Rosegaferro.

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in ottenendo pertanto il valore di **€ 98.000,00 (novantottomila/00).**

FONTI CONSULTATE

I dati impiegati per l'analisi del valore di mercato derivano da una precedente indagine effettuata ai fini della predisposizione della perizia a firma del sottoscritto sopra richiamata.

I testi bibliografici di riferimento per consultazioni sono i seguenti:

- Manuale operativo delle stime immobiliari-Agenzia del Territorio – Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi;
- Manuale professionale di estimo -ing.AntoniIovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari Standard– prof.M.Simonotti
- IVSC International ValuationStandars Codice delle valutazioni Immmobiliari-Tecnoborsa
- Fogli di mappa e visure catastali, rogiti notarili, denuncie di successione tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Rapporti immobiliari dell'agenzia delle entrate-Banca d'Italia e Tecnoborsa;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli I.V.S. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore possiede l'esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard professionali

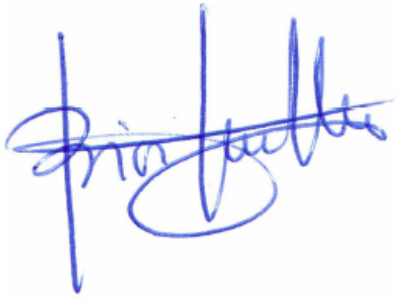
Si precisa che il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini .

data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 22 novembre 2021

Ing.jr. Pietro Marzio Biasi



IMQ
Valutatore immobiliare qualificato
certificato da IMQ-VI-1705037

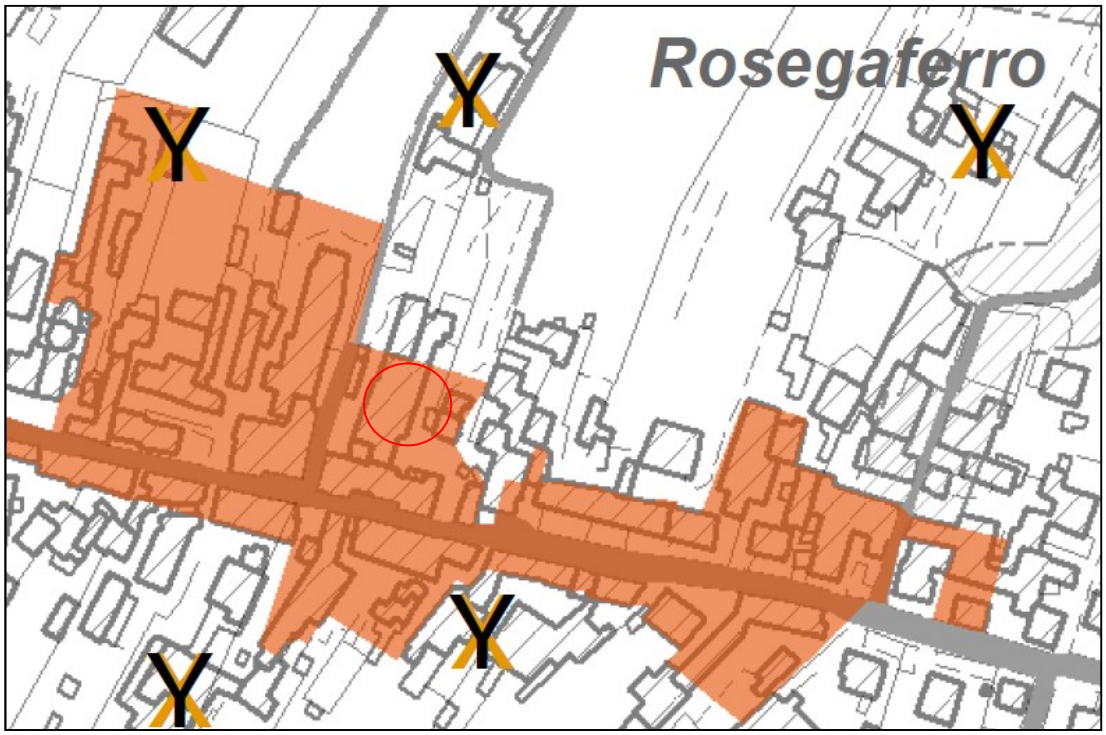
ALLEGATI

Brano di mappa catastale-elaborato planimetrico-planimetrie catastali

Piano Assetto del Territorio - P.A.T.

(delibera C.C. n.4/2014 del 20.02.2014)

tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



CENTRO STORICO

Art. 14		Centro storico capoluogo
Art. 14		Centro storico frazioni
Art. 14		Centro storico minore

tav. 2 - Carta delle invarianti

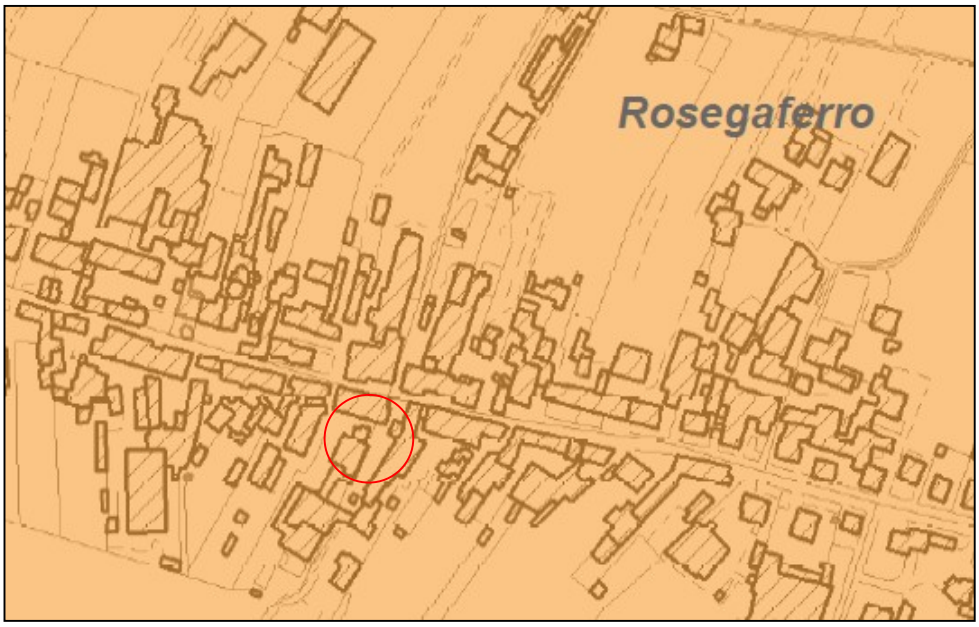
DI NATURA STORICO-CULTURALE

Art. 14		Centro storico di Villafranca
Art. 14		Centro storico minore
Art. 27		Beni ambientali e architettonici (Nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale)

tav. 3 - Carta delle fragilità

Art. 30 Area idonea

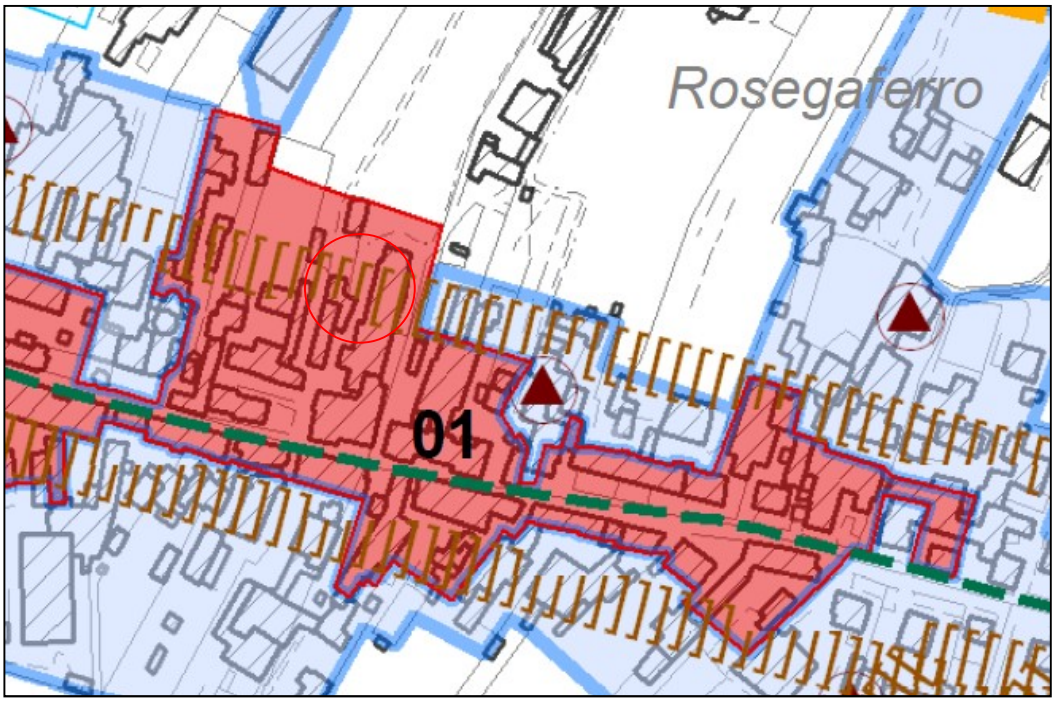
tav. 4a - Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

Art. 40	ATO	Centro Storico di Villafranca
Art. 40	ATO	Citta' della residenza e dei servizi
Art. 40	ATO	Polo Produttivo Postumia
Art. 40	ATO	Ambito dell'innovazione
Art. 40	ATO	Parco del Tione e del Serraglio
Art. 40	ATO	Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzoletta

tav. 4b - Carta delle trasformabilità



VALORI E TUTELE CULTURALI

Art. 14 — Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici

Art. 41 — Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive

Art. 44 — n. — Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

01 centri minori di Quaderni, Rosegaferro, Alpo, Pozzomoretto e Volpare di Sotto
02 assi stradali del polo produttivo Postumia, del centro di Pizzoletta e di Rizza
03 area a ridosso del fiume Tione
04 carichi insediativi incongrui rispetto alla viabilità esistente
05 aree a retro della stazione
06 Parco Mariotto

ATTO DI PROVENIENZA