



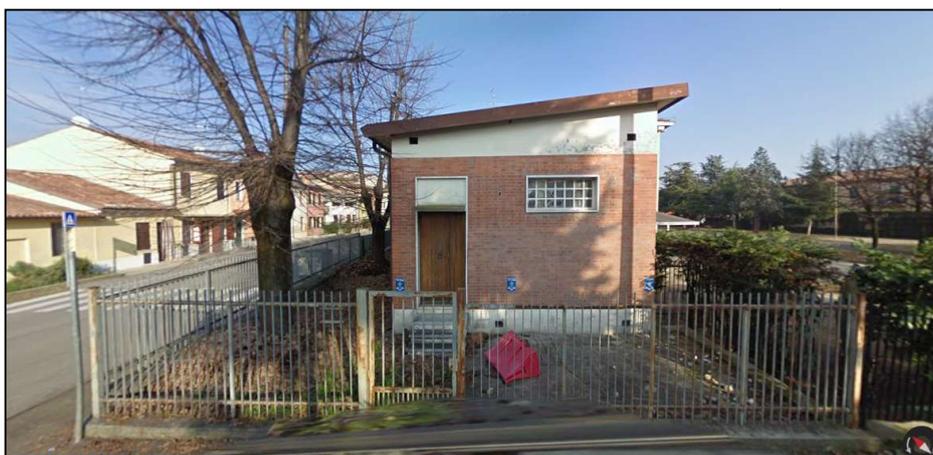
# COMUNE di VILLAFRANCA di VERONA

## **SETTORE II – AREA ECONOMICO FINANZIARIA**

-Ufficio Patrimonio-

Corso Garibaldi, 24 – c.a.p. 37069 – Villafranca di Verona (VR) – telefono 045/6339133-6339380 – fax 045/6303807 –  
p.IVA 00232070235

**Oggetto:** relazione di stima sommaria della centrale telefonica sita in frazione Dossobuono-Via dei Mille angolo Via Brigate Alpine.



## RELAZIONE SOMMARIA DI STIMA

### **1. INTRODUZIONE.**

Ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale dell'edificio adibito a centrale telefonica sita in frazione Dossobuono-Via dei Mille angolo VVia Brigate Alpine, si rende necessario procedere ad una valutazione del citato immobile di proprietà della soc.XXXXXXX con sede a XXXXXX.

La stima viene condotta al fine di determinare il più probabile prezzo che tale immobile, più avanti descritto, potrà avere.

Verrà pertanto presa in considerazione la effettiva consistenza dell'immobile, nella condizione in cui si trova allo stato attuale, nonché le prospettive di nuove e diverse destinazioni d'uso che allo stesso risulta assegnato dallo strumento urbanistico.

Si farà cenno, per completezza alle previsioni contenute nella proposta di progetto del master plan inerente l'area posta tra la Chiesa di Dossobuono e gli impianti sportivi esistenti, area questa in cui è incluso l'immobile oggetto della presente stima.

Si precisa che quest'ultimo documento, non corrisponde ad uno strumento urbanistico già adottato e men che vigente, bensì solamente ad un documento preliminare, al cui interno potranno trovarsi indicazioni utili ad una più consapevole valutazione del bene, anche in riferimento ad una più estesa prospettiva temporale.

Al riguardo, va osservato in via preliminare che l'attuale momento appare caratterizzato da una accentuata flessione del mercato immobiliare che proseguirà anche nel futuro medio termine.

Per quanto sopra, quest'Ufficio si è pertanto attivato a recuperare tutta la documentazione necessaria alla stima dello stesso nonché ad effettuare debito sopralluogo in sito, al fine di definire il più probabile valore di mercato del citato immobile .

## **2. OGGETTO DELLA STIMA**

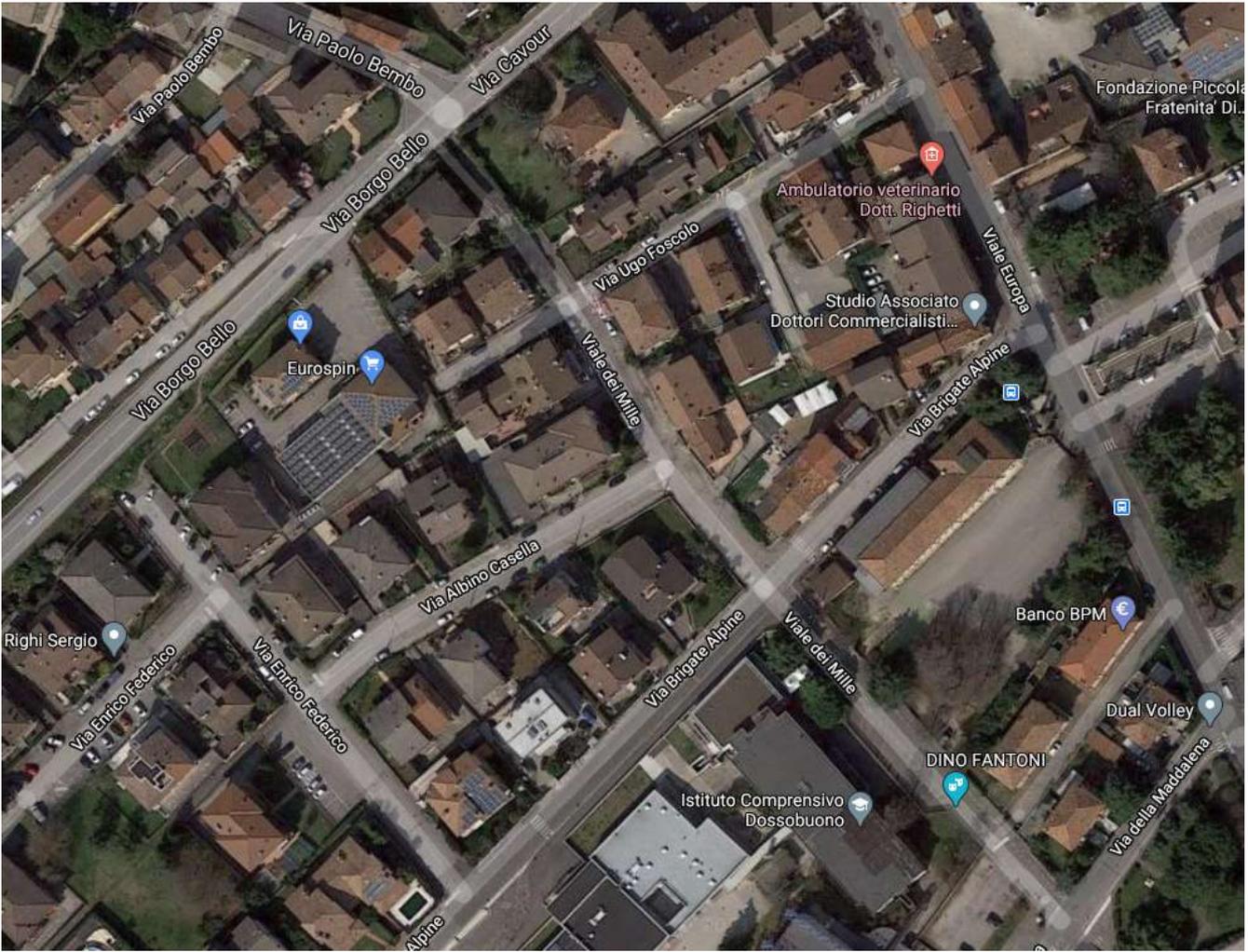
La società XXXXX SpA è proprietaria dell'immobile, di modeste dimensioni, posto sull'angolo di Via Dei Mille –Via Brigate Alpine di Dossobuono.

Tale edificio, disposto su un piano (terra) e adibito a centrale telefonica, è inserito nell'area di più vaste dimensioni su cui insiste la scuola elementare statale "V.Locchi".

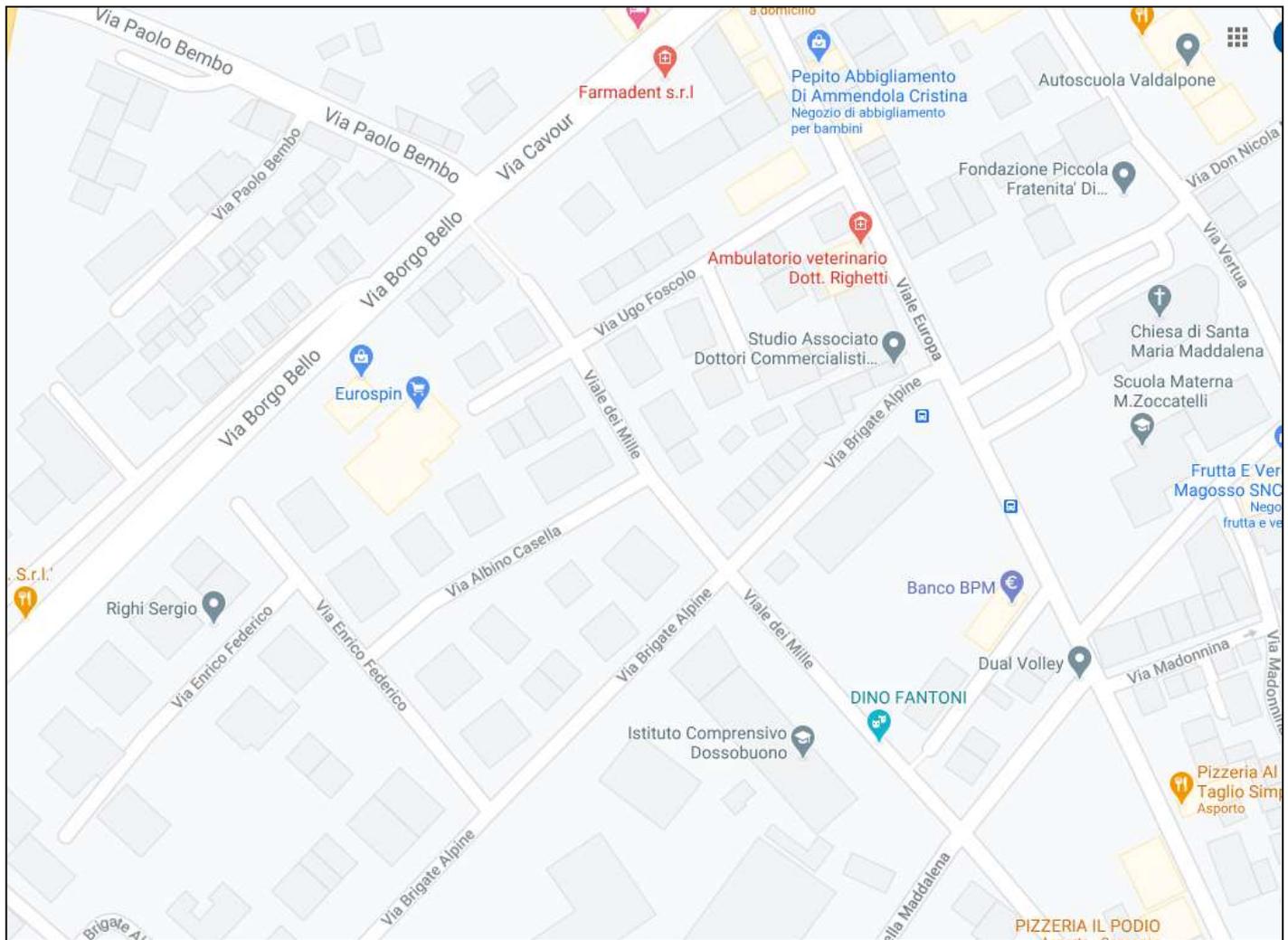
L'area su cui insiste l'edificio ha una superficie di mq.124,00, l'accesso allo stesso è pedonale da Via dei Mille .

### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'area in oggetto è attualmente in proprietà alla società XXXXXXXX SpA con sede in Torino, giusto atto notarile notaio Marchetti Carlotta Dorina del 16.1.2014 rep. 181 e precedentemente con atto notarile notaio Astore di Torino rep.n°349348 del 31.12.1998 reg. a Torino il 05.01.1999 al n°76 e precedente atto di acquisto rep.14180 del 13.06.1962 del notaio Fiorio di Verona, trascritto alla CC.RR.II. di Verona al RG n°8559 e RP n°6864 (propr. XXXXXXXXXXXXX).



Ortofoto (da google maps)



Stradario (da google maps)

L' area su cui insiste l'edificio è censita al C.T. del Comune di Villafranca di Verona :



Lineazione Provinciale di Verona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/03/2021 - Ora: 12.40.30  
Visura n.: T208593 Pag: 1

Segue

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2021

Dati della richiesta		Comune di VILLAFRANCA DI VERONA ( Codice: L949)	
Colnasto Terreni		Provincia di VERONA	
		Foglio: 11 Particella: 240	

### Area di enti urbani e promiscui dal 22/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI:			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI D.A.
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz	
1				ENTE URBANO	01 24		Agario
Tipic mappale del 22/02/2000 protocollo n. 10420 in 3ri del 22/02/2000 (L. 524/L/2000)							
Notifica		Partita		1			
<b>Annolazioni</b> er							

Nella visualizzazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 336

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune L046 - Sezione - SszUrb - Foglio 11 - Particella 240

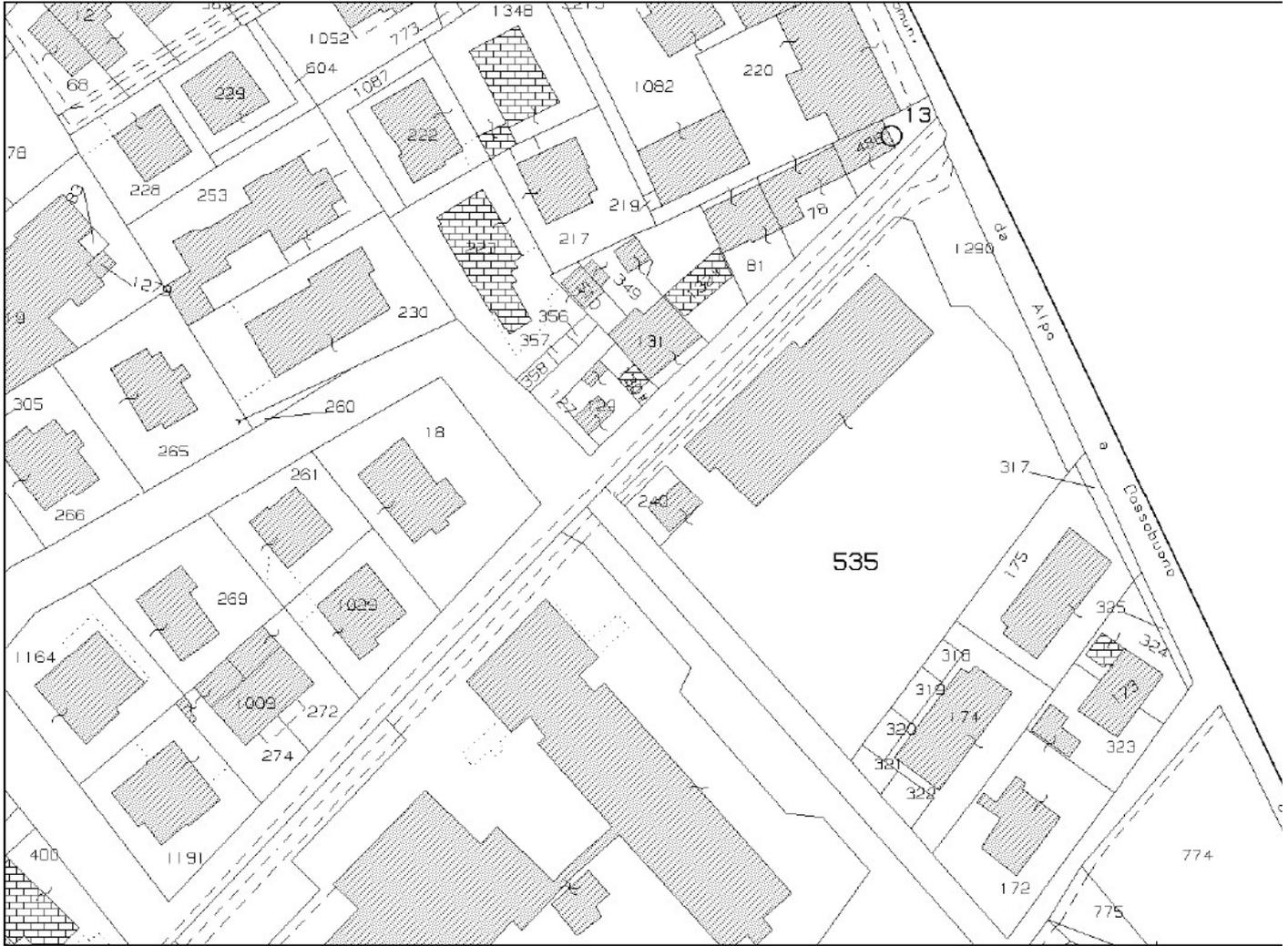
L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI:			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI D.A.
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz	
1	11	536		FU D ACCERTI	01 20		Agario
VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/1997 in atti del 24/10/1997 IST 136207 (n. 15.1/1997)							
Notifica		Partita		14386			
<b>Annolazioni</b> variazione grafica							



-brano di mappa catastale - FG.11 particella XXXX -



ed al C. U. del Comune di Villafranca di Verona:



Direzione Provinciale di Verona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 03/03/2021 - Ora: 12.37.18 Segue  
Visura n.: T206385 Pag. 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2021

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA ( Codice: L.940)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 11 Particella: 240

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 22/03/2013

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		11	[REDACTED]				D/1				Euro 125,50	Variazione del 2203/2013 protocollo n. VR0090610 in atti del 2203/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41914.1/2013)
<b>Inchiesta</b>												
<b>Annotazioni</b>												
VIALE DEI MILLE n. 7 piano: 1. classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Irenni Correlati  
Codice Comune L049 - Sezione - Foglio 11 - Particella 240

### Situazione degli intestati dal 18/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] in MILANO	[REDACTED]	00488410010	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ESTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti del 16/01/2014 Repertorio n. 151 Rogante: MARCHETTI CARLOTTA DORINA Sede: GARZAGNATE MILANESE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' FER INCORPORAZIONE (n. 943.1/2014)				

### Situazione degli intestati dal 22/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/12/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
del 2203/2013 protocollo n. VR0090610 in atti del 2203/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41914.1/2013)				

MODULARIO  
F. rig. 497



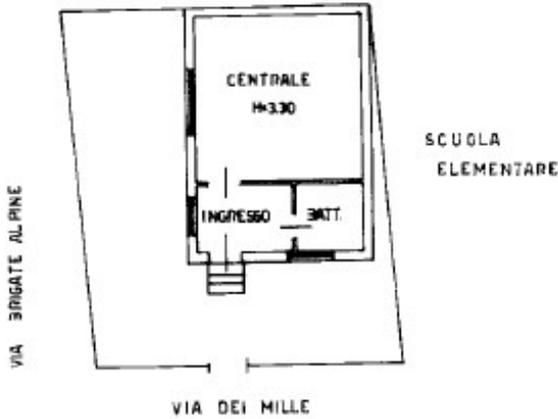
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\*Scala originale non disponibile.\*

MOD. BN (CEU)

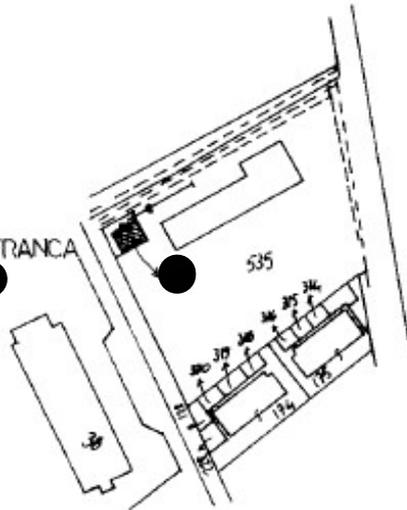
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLAFRANCA ..... via DEL MILLE ..... civ. ....

PIANTA PIANO TERRA



BRANO MAPPALE  
SCALA 1:2000  
COMUNE DI VILLAFRANCA  
FG 11 MAPPALE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Subalitemo: 0 >  
Particella  
< Foglio  
Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L.949) -  
VIALE DEI MILLE n. 7 piano: T;

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal **GEOM. BENATO QUINTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in viazione

Data presentazione: 29/04/1998 - Data: 03/03/2021 - n. T220729 - Richiedente: BSIPRM57P27L949P

Totale scale: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 108 sub. ....

data 23/03/2021 Firma

B 2204  
**Benato Quinto**

29/03/2021

L'edificio, di forma regolare, ha una larghezza di m.6.20, la lunghezza di m.8.60 ed una altezza interna utile di m.3.30. La superficie dello stesso è pari a 53,32 m<sup>2</sup> ed ed un volume di 175.95 m<sup>3</sup>.

Da verifiche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Ed. Privata del Comune di Villafranca di Verona, in merito alla regolarità edilizia dello stesso, l'immobile è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot. n.16592/366 del 1997 e agibilità n.83/'97.

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE**

Come citato in premessa tale bene, pur avendo accesso indipendente, risulta inserito nella vasta area pertinenziale alla scuola elementare statale "V.Locchi".

Con delibera della G.C. n°177 del 26.10.2010 ad oggetto "Redazione di uno studio di fattibilità e attività di project management per la riqualificazione dell'area centrale di Dossobuono tra la Chiesa e gli impianti sportivi esistenti-atto di indirizzo" e successiva delibera G.C. n° 182 del 07.10.2011 con la quale veniva approvato il masterplan redatto dall'arch.Enrico Savoia, veniva indicato il futuro sviluppo di dette aree tra cui è inserito l'edificio di proprietà Telecom, il quale è previsto in demolizione.

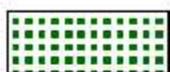


## BRANO PIANO INTERVENTI

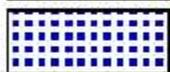


### AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO

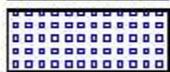
ART. 74



Sa - Aree per l'istruzione



Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili



Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose



Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione



Sd - Aree a parcheggio

$\frac{S}{n}$	Standard esistente
$\frac{S}{n^o}$	Standard programmato

NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
  - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.

La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nelle aree SA, SBc, SC e SBr i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
  - b) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
4. Nelle aree SD almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.

Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:

  - a) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq
  - b) altezza degli edifici: 12,50 m;

Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
  - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
  - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
  - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - d) le garanzie reali o finanziarie.
6. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
  - a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
  - b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
  - c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

TIPO ZONA P.L.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Indice territoriale	Densità fondiaria	Percen- tuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mo/mq)	Massimo (mo/mq)	% max	m	max			
F5	003	SERVIZI AEROPORTUALI								
F5	004	SERVIZI AEROPORTUALI								
F5	005	SERVIZI AEROPORTUALI								
F5	006	SERVIZI AEROPORTUALI								art. 9 comma 4 delle presenti NTO
F5	007	SERVIZI AEROPORTUALI								art.9 comma 4 delle presenti NTO
F6	001	INSTALLAZIONE MILITARE								
F6	002	CASERMA								
F6	003	CASERMA								
F6	004	CASERMA								
F6	005	CASERMA								
F6	006	INSTALLAZIONE MILITARE								
F7	001	MERCATO								
F7	002	MERCATO								
Sa	001	ASILO NIDO								
Sa	002	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	003	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	004	SCUOLA DELL'INFANZIA								
Sa	005	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	006	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	007	SCUOLA DELL'INFANZIA								
Sa	008	SCUOLA PROFESSIONALE								
Sa	009	SCUOLA DELL'INFANZIA								
Sa	010	SCUOLA SECONDARIA DI I°								
Sa	011	SCUOLA SECONDARIA DI I°								
Sa	012	SCUOLA PROFESSIONALE								
Sa	013	SCUOLA SECONDARIA DI II°								
Sa	014	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	015	SCUOLA SECONDARIA DI I°								
Sa	016	SCUOLA DELL'INFANZIA								
Sa	017	SCUOLA SECONDARIA DI I°								
Sa	018	SCUOLA PRIMARIA								
Sa	019	SCUOLA DELL'INFANZIA								
Sa	020	SCUOLA DELL'INFANZIA								

## 5. CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto tecnico, per la stima del valore delle unità in oggetto, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri:

### Ubicazione del bene

L'area è posta a ridosso della Scuola Elementare Statale "V.Locchi" di Dossobuono, alla confluenza di Via dei Mille e Via Brigate Alpine.



Via dei Mille



Viale dei Mille

### **Facilità di accesso**

L'immobile ha una buona viabilità essendo lo stesso servito dalla via pubblica.

Considerata la sua particolare posizione essendo posto alla confluenza di due strade non è possibile realizzare un accesso carraio allo stesso.

### **Vincoli**

Inesistenti.

### **Vocazione edificatoria dell'area**

Inesistente, dato che l'area in oggetto, ricade secondo il vigente P.I., in zona territoriale omogenea "Sa-Aree per l'istruzione" .

### **Servitù**

Non si è a conoscenza di servitù su tale immobile se non quelle derivanti dall'utilizzo dello stesso ovvero derivante dalla presenza di linee telefoniche ed elettriche sotterranee ed aeree per le quali la proprietà dovrà indicarne l'esistenza ed eventualmente eliminarla.

## **6. VALUTAZIONE**

Si premette che la tipologia in esame si presenta come una sorta di *unicum* ovvero priva di riscontri nel mercato immobiliare locale.

Infatti non è stato possibile risalire all'individuazione dei valori di cespiti immobiliari con destinazioni similari data l'assenza di riferimenti ad unità similari, dall'esiguo numero di transazioni nel territorio della frazione di Dossobuono (data la situazione contingente del mercato immobiliare) e dalla particolare destinazione del cespite oggetto della presente stima .

Inoltre, data la posizione dello stesso affrancato dall'adiacente contesto scolastico determinando una condizione di mercato di monopolio bilaterale avente influenze negative sul valore di stima del compendio immobiliare.

Infatti per le motivazioni sopra edotte, ci troviamo in presenza di un unico possibile venditore ed un'unica possibile controparte, per cui non esiste un vero e proprio "valore di mercato" così come definito dalla dottrina estimale, ma bensì di un valore definito da un punto di incontro di domanda e offerta.

In ragione delle caratteristiche dell'oggetto di stima, non essendo presente un mercato di fabbricati di pari tipologia e destinazione (vano tecnico), è stata effettuata un'indagine di mercato relativa a compravendite di edifici destinati a magazzino, destinazione questa più confacente alla tipologia del bene in esame.

Ai fini delle possibili scelte dei vari procedimenti estimativi, preso atto delle previsioni urbanistico/edilizie dell'ambito in cui ricade il presente immobile (Sa/18), sono stati presi in considerazione le seguenti caratteristiche del bene:

- l'impossibilità di utilizzo della volumetria esistente da parte dell'attuale proprietà, ai fini privatistici come trasposizione della stessa in altra zona territoriale omogenea limitrofa né tantomeno il suo recupero in sito;
- l'edificio in essere dovrà essere demolito senza che lo stesso possa essere riedificato in situ;
- la vocazione edificatoria all'interno di tale ambito urbanistico, risulta irrilevante;
- valore delle aree ricadenti in tale destinazione urbanistica ovvero il valore ICI/IMU definito dall'ente e di seguito indicato:

## COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA

VALORI VENALI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IUC ANNO 2019

### ZONE A SERVIZI "SA/n - SBc/n - SBr/n - SC/n - SD/n - F/n"

N.B.: "n" fa riferimento all'isolato

(ex "F")

DESTINAZIONI	VALORE EURO/MQ
ISTRUZIONE	24,00
INTERESSE COMUNE ESCLUSE ZONE AEROPORTUALI E ZONE DESTINATE A DISCARICHE	24,00
INTERESSE COMUNE RELATIVE SOLO A ZONE AEROPORTUALI E ZONE DESTINATE A DISCARICHE	97,00
PARCO-GIOCO-SPORT	40,00
PARCHEGGIO	14,00

Dagli atti notarili, i valori di immobili simili (magazzini) recentemente compravenduti in tale zona ed attraverso il raffronto ed omogeneizzazione degli stessi, otteniamo il seguente valore :

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione					Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	magazzino	magazzino	magazzino	magazzino	----
Prezzo rilevato	9.500,00	135.000,00	100.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	22	20	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	<b>9.500,00</b>	<b>135.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (▶)	<b>37,00</b>	<b>301,00</b>	<b>520,00</b>	<b>53,52</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino				<b>70,68</b>	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=soadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ot▶	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	n.
Zona (es. +1, +2, <del>1</del> , -2, ...)				<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, <del>1</del> , -2, ...)				<b>0</b>	n.

### Tabella dei saggi e dei rapporti

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

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	0,10
autorimessa	

Giardino (€/mq.)	10,00
------------------	-------

Posto auto (€/cad.)	
---------------------	--

Livello di piano - saggio di incremento (%)	
---	--

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	
	vetustà dei servizi igienici (anni)	
	vita utile di un servizio igienico (anni)	

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 (€.)	20.000,00
-----------------------	-----------------------------------	-----------

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

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

Comparabile 1 :	Sup. comm.le ▶	37,00	Prezzo marginale	€ 256,76	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le ▶	301,00	Prezzo marginale	€ 448,50	<b>Prezzo marginale assunto ▶ € 192,31</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le ▶	520,00	Prezzo marginale	€ 192,31	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le ▶	60,59			

### **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	7,92	112,50	83,33
Superficie principale/ragguagliata (▶)	192,31	192,31	192,31
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie <u>loc.</u> accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	10,00	10,00	10,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
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	20.000,00	20.000,00	20.000,00
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	9.500,00	135.000,00	100.000,00
Data	-174,17	-2.250,00	-583,33
Superficie principale/ragguagliata (▶)	3.176,92	-47.592,31	-89.707,69
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	706,80	706,80	706,80
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
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	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>-6.790,44</b>	<b>65.864,49</b>	<b>-9.584,23</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>16.497,00</b>
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	-787,22%	errore negativo, controllare i dati inseriti
---	----------	--

Stima da <u>monoparametrica</u> (€.)	17.053,00
--------------------------------------	-----------

tale valore viene così deprezzato :

\**omissis*...

Per i fabbricati strumentali (industriali e commerciali) l'**Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC)** propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale annuo  $d_t$  %, in modo che per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue (figura 18.3):



$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

\*Valutazione Immobiliare standard-prof.Marco Simonotti

applicando la formula sopra descritta, otteniamo un deprezzamento pari al 22%, da applicarsi al valore precedentemente determinato in € 16.497,00, ottenendo in tale modo il valore definitivo dell'edificio in esame pari a € 12.867,66, arrotondati ad € 13.000,00 (tredicimila).

## **7. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

**€ 13.000,00 (tredicimila/00).**

## **8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

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 nonchè 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, 26 marzo 2021*

*(ing.jr.Biasi Pietro Marzio)*

