

DATI GENERALI SCHEMA:

ID Schema:

62058

Ambiente Operativo:

Valutazioni.NET (App2)

Tipo Valutazione:

Sul posto - Drive By

Valutatore:

Caponi Valeria

Soc.Valutazione:

doRE Rete Edrasis

Data Inserimento:

12/01/2018 19:00:16

Data Completamento:

Data Revisione:

DATI IMMOBILE:

PID: 590362

Descrizione: Misto Commerciale / Abitativo

Area Geografica: Nord

Regione: VENETO

Città: VERONA (VERONA)

Indirizzo: Vicolo Brusco - 2/A

Dati Catastali:

Foglio:

162

Particella:

527

Subalterno:

1 * 12 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ:

N. di Unità:	1
mq Residenziale:	
mq Commerciali:	
mq Industriali:	
mq Uffici:	
mq Parcheggio:	
mq Terreno:	625
mq Cantina/Soffitta:	
mq Deposito:	
mq Terrazzi/Balconi:	
Somma mq Ragguagliati:	625
Anno di Costruzione:	
Anno di Ristrutturazione:	
% di Completamento:	100
Condizione:	Non Rilevabile
Qualità del Fabbricato:	Media

DESCRIZIONE DELL'AREA:

Dist. dalla Prov. (Km):	2
Ubicazione:	ZONA CENTRALE
Popolazione Locale:	257353
Trend Proprietà:	Stabile
Qualità dell'Area:	Eccellente
Trend Sviluppo Mercato (2 anni):	Crescente
Accessibilità Immobile:	Normale
Offerta Commerciale:	Normale
Domanda Commerciale:	Discreta
Time to Disposition (mesi):	0
Collegamenti:	- Mezzi pubblici urbani - Treno - Viabilità standard
Immobile Non in Regola:	No
Stato di Occupazione:	Non Rilevabile

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona Centrale/CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE, LUNGADIGE PORTA VITTORIA del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici con tipologie architettoniche e caratteri distributivi che rispecchiano l'impianto urbanistico e il disegno urbano circostante. La zona risulta servita da servizi e attrezzature agli utenti di prima e seconda necessità, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di unità immobiliari residenziali-commerciali di tipo civile. Gli immobili in garanzia sono localizzati ai piani S1-T-1-2. La palazzina è stata eretta con sistemi tradizionali (murature portanti di laterizio e solai in latero/cemento). Attualmente non presenta vizi alle strutture o difetti particolari. Agli immobili si accede direttamente dalla via pubblica tramite un accesso pedonale. I cespiti al proprio esterno sono di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi. Lo stato di conservazione esterno degli immobili è buono, come pure il livello di finiture.

DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Nel mese di Dicembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.737 per metro quadro, contro i € 1.739 registrati il mese di Dicembre 2016 (con una diminuzione del 0,10% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Verona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2016, con un valore di € 1.767 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Novembre 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.718 per metro quadro. Nel corso del mese di Dicembre 2017 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,70 mensili a metro quadro, con un aumento del 6,39% rispetto a Dicembre 2016 (€ 8,18 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Verona è stato di € 8,85 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Agosto 2017. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Gennaio 2016: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,88 al mese per metro quadro. La seconda nota trimestrale 2016, redatta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) conferma, un po' in tutti i settori, un rafforzamento dei decisi segnali di crescita del mercato immobiliare. La tipologia "negozi" è più presente nell'area del Sud, 26,6%, seguono il Nord-Ovest, 24,4% e il Centro, 21,9%, mentre risultano inferiori le quote al Nord Est, 15,9% e nelle Isole, 11%. Tra le regioni la Lombardia ha la quota maggiore di stock (14,4%), unico valore a doppia cifra insieme a quello della Campania (10,9%). I negozi compravenduti, nel 2016, sono 26.319, in crescita del 15,1% rispetto al 2015. Tra le regioni, gli incrementi più significativi, oltre il 20%, si registrano in Basilicata, Sardegna, Calabria, Piemonte e Friuli Venezia Giulia. Invece, Abruzzo, Molise e Umbria sono le uniche regioni a perdere terreno rispetto al 2015. Tra le regioni di maggior peso, la Lombardia, mostra un rialzo del mercato, +13,9%. Lazio, Sicilia ed Emilia Romagna, con quote di mercato tra il 7 e il 9%, crescono del 20% circa rispetto al 2015. La quotazione media dei negozi, a livello nazionale, è pari a circa 1.600 €/m2, in calo del 2,4% rispetto alla quotazione media del 2015. I negozi risultano più cari nel Lazio (2.264 €/m2), ma qui i prezzi sono in diminuzione del 7,4% rispetto al 2015. Quotazioni elevate dei negozi in Liguria e in Lombardia, dove i prezzi sono in flessione rispettivamente del -0,8% e del -0,7%. Con riferimento ai soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 2.205 €/m2, in calo rispetto alla quotazione media 2015 del 4,1%.

DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

I dati relativi ai comparativi presenti in questa scheda fanno riferimento alle reali richieste rilevate sul mercato locale, e non indica il reale prezzo di chiusura. Statisticamente, sulle compravendite, il prezzo di chiusura sconta una percentuale del 15% rispetto ai prezzi richiesti, e pertanto è stato applicato questo abbattimento rispetto alla media dei valori rilevati e sotto riportati. A questo dato, poi - sul ns - è stato applicato un ulteriore abbattimento del 20% in considerazione del fatto che la valutazione è stata effettuata senza accesso, e pertanto non si conoscono le reali condizioni di manutenzione e di conservazione interne dell'immobile. La valutazione è stata effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi, rivenienti da potenziale locazione dell'immobile, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in locazione nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Il valore così ottenuto, e ritenuto congruo, è stato capitalizzato ad un saggio pari 7%.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE:

Manutenzione:

Non Rilevabile

Parti Necessitanti di Manutenzione:

Impianti Necessitanti di Adeguamenti:

Interventi Necessari:

Non Rilevabile

Stato di Adeguamento alle Normative degli Impianti:

Note sugli Adeguamenti:

RISCHIO AMBIENTALE:

Rischio Ambientale Presunto:

Eventuale Tipo di Rischio Ambientale Rilevato:

Importo Presunto per la Bonifica:

Non Rilevabile

0,00

Note sul Rischio Ambientale:

ALTRE SPESE (Importi Annuì):

Imposte e Tasse:
0,00

Condominio:
0,00

Assicurazione:
0,00

Manutenzione Ordinaria:
0,00

VALUTAZIONE:

Normal Sale Value (vendita in 18 mesi):

Val.Terreno mq:
1.900,00

Valore Totale:
1.187.500,00

Valore Totale Arrotondato:
1.200.000,00

Valore Totale/mq ragguagliati:
1.900,00

Quick Sale Value (vendita in 6 mesi):

Val.Terreno mq:
1.600,00

Valore Totale:
1.000.000,00

Valore Totale Arrotondato:
1.000.000,00

Valore Totale/mq ragguagliati:
1.600,00

Canoni Medi Affitto Annuì al mq:

Val.Terreno mq:
0,00

ANALISI COMPARATIVA - VENDITA:

Tipo Proprietà	Qualità	Stato Manutentivo	mq	Valore Unitario	Valore Totale	Distanza da Immobile (Mt.)
Abitativo Personale	Media	Ottimo	95	3.105,26	295.000,00	300
Abitativo Personale	Media	Buono	93	2.494,62	232.000,00	350
Abitativo Personale	Media	Buono	90	3.088,89	278.000,00	600
Abitativo Personale	Media	Ottimo	92	1.989,13	183.000,00	800
Abitativo Personale	Media	Ottimo	95	3.073,68	292.000,00	825

ANALISI COMPARATIVA - AFFITTO:

Attenzione: Nessuna 'Analisi Comparativa - Affitto' trovata per la scheda in oggetto.

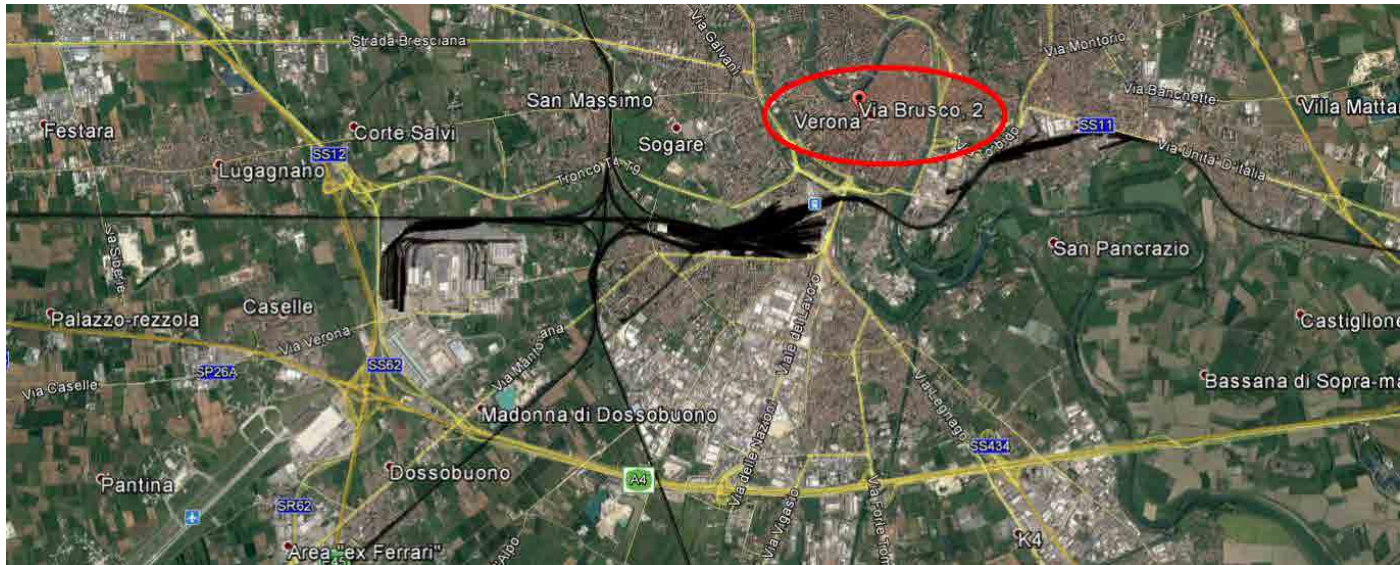
LISTA DOCUMENTI CARICATI:

ID Doc.	Nome File	Data Inserimento
139842	App2_590362_edm.pdf	16/01/2018 08:31:09
139843	App2_590362_visura.pdf	16/01/2018 08:31:20
140596	App2_590362_comp_res_vend_1.pdf	16/01/2018 17:15:08
140597	App2_590362_comp_res_vend_2.pdf	16/01/2018 17:15:13
140598	App2_590362_comp_res_vend_3.pdf	16/01/2018 17:15:18
140599	App2_590362_comp_res_vend_4.pdf	16/01/2018 17:15:22
140600	App2_590362_comp_res_vend_5.pdf	16/01/2018 17:15:26

BORROWER COLLEGATI:

BIP	Denominazione	NDG	Cod.Fisc./P.IVA
677073	CAR DIESEL S.R.L.	2702870	00618290233

LISTA FOTO CARICATE:



App2_590362_aerea1.jpg



App2_590362_aerea2.jpg



App2_590362_aerea3.jpg



App2_590362_cover.JPG



App2_590362_foto_1.JPG



App2_590362_foto_2.JPG



App2_590362_foto_3.JPG



App2_590362_foto_4.JPG



App2_590362_foto_5.JPG



App2_590362_edm.jpg

Strutture aggiornate al 1/9/2018
Regione autonoma
Tipo di bene: Abitativo
Cognome: GELBERG, MARIA VIRGINIA
Data di nascita: 03/11/1949
Cognome di madre: MORIMAC CAMPAGNA (VR)
Codice Fiscale: GRLNVVR04012H
Immobili nel comune di: VERONA Codice ALEN
Immobili individuati: 7

Elenco immobili per dati a ques

Cateto	Indirizzo	Ubicazione	Foglio	Particelle	Sub	Chiosamento	Chios	Consistenza	Rendita	Parti
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI	142	527	12	totali cat. C/2	4	101 mq	Euro 354,79
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI-T	142	527	1	totali cat. A/3	3	4 vani	Euro 599,09
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI-1	142	527	3	totali cat. A/3	5	5 vani	Euro 548,86
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI-1	142	527	4	totali cat. A/3	5	5 vani	Euro 548,86
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI-2	142	527	5	totali cat. A/3	5	5 vani	Euro 548,86
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano SI-2	142	527	6	totali cat. A/3	5	5 vani	Euro 548,86
C	F	Proprietà per 1000/1000	VERONA (VR) VEICOLI BRESCIO, 2/A Piano T	142	527	2	totali cat. C/3	8	77 mq	Euro 595,24

Applicazione del criterio comparativo diretto (VENDITA)

Immobili comparabili	1	2	3	4	5
Prezzo di Vendita	€ 420 000	€ 330 000	€ 395 000	€ 260 000	€ 415 000
Box	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Cantina o mansarda	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Prezzo rettificato	€ 420 000	€ 330 000	€ 395 000	€ 260 000	€ 415 000
Superficie (m ²)	95,00	93,00	90,00	92,00	95,00
Prezzo €/m2 senza riduzione di trattativa	€ 4 421,05	€ 3 548,39	€ 4 388,89	€ 2 826,09	€ 4 368,42
Prezzo €/m2 scontato con riduzione di trattativa	€ 3 113,00	€ 2 499,00	€ 3 091,00	€ 1 990,00	€ 3 076,00
Valore ordinario V°	€ 295 700,00	€ 232 400,00	€ 278 100,00	€ 183 000,00	€ 292 200,00
Valore ordinario V° arrotondato	€ 295 000,00	€ 232 000,00	€ 278 000,00	€ 183 000,00	€ 292 000,00
(media) Prezzo Medio €/m2 con riduzione di trattativa	€ 2 753,80				
(media valori) Prezzo Medio €/m2 con riduzione di trattativa	€ 2 753,80				
(media ponderata) Prezzo Medio €/m2 senza riduzione di trattativa	€ 3 913,98				
(media ponderata) Prezzo Medio €/m2 con riduzione di trattativa	€ 2 756,20	€ 2 755,00	€ 2 752,69		0,036%
(mediana) con riduzione di trattativa	€ 2 753,80	€ 2 754,60	€ 3 913,98		
Prezzo Medio €/m ²	€ 2 753,80				
Superficie subject (m ²)	90,00				
Valore ante rettifica	€ 247 842	€ 223 058	€ 225 311		
Riduzione	42%	42%	42%	42%	42%
Valore post rettifica	€ 174 537				
Valore arrotondato	€ 175 000	€ 175 000			