



# 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:**

## **VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**

DI UN TERRENO EDIFICABILE

INDUSTRIALE/ARTIGIANALE (P.I.P.)

POSTO SULLA CONFLUENZA DI VIA PASUBIO CON

VIA BELGIO- CAPOLUOGO DI PROPRIETA' DELLA

**SOC. INDUSTRIA CASEARIA VENETO 2**



## 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 Standards Committee).

## 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) versione
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie(ABI) del 14 dicembre 2015;
- Standard Europei per la valutazione 2012
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà immobiliare nazionale.

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :

- "IFEL (fondazione ANCI Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Aree edificabili-come accertarle"-anno 2009;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-ICI Determinazione della base imponibile"-anno 2010;
- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;
- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Attualità e criticità ICI"-anno 2010;
- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-Scuola Superiore delle Economie e delle Finanze Ezio Vanoni di Bologna"Corso di Valorizzazione del patrimonio Immobiliare degli Enti Locali"-anno 2013;
- Comune di Bolzano Vicentino-"Le aree edificabili tra i nuovi strumenti urbanistici, riflessi fiscali e le novità del D.L. n.35/2013 in materia di IMU" – anno 2013
- "La ricerca dei comparabili-Compara-Standard-Capitalizza-Costi-Trasforma-Fisco-Diritto-Riesame "inseriti nel perCorso ISO17024 - Prima Edizione"Come Diventare un Valutatore Immobiliare Certificato 2015";
- organizzati da STIMATRIX con sede in Via C.Pisacane,6-Mantova, società accreditata da IMQ SpA con sede in Via Quintaliano,43-Milano.
- 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' l'Ufficio Tecnico Comunale - Settore LL.PP., nonché attraverso la procedura informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate a disposizione dell'Ente di mia 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 non sono stati eseguiti rilievi metrici in loco.

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 giugno c.a., visivamente non si è rilevato alcun elemento estraneo ovvero la presenza di depositi fuori terra inquinanti o elementi che possano condizionare la presente stima;
- si esime il valutatore da esperire qualsiasi tipo di verifica/indagine in merito alla 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.

Il 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 a disposizione dell'Ufficio.

#### SCHEMA 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 un suo probabile subentro o alienazione.

Epoca di riferimento della valutazione: giugno 2018  
Data di ultimazione della valutazione: agosto 2018 (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 Belgio angolo Via Pasubio s.n.c. - Villafranca di Verona

Descrizione: trattasi di un'area di forma rettangolare pianeggiante, aperta su tre lati, disposta all'incrocio tra Via Pasubio - Via Belgio, nella zona industriale/artigianale del capoluogo P.I.P. (V.fig.1).

Data di trasformazione urbanistica : novembre 2014 (V.delibera C.C.)

Consistenza: la superficie complessiva dell'area è mq 2314,00 catastali

Proprietà: Industria Casearia Veneta 2 s.r.l..

Attuale uso: area dismessa- non edificata

Identificativi catastali: foglio 20 particelle 757 e 803 (V. fig. n. 2 ).

Situazione locativa in essere: inesistente

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con comunicazione del 11 giugno 2018 prot.45/18, da parte del Settore Tecnico (Unità Urbanistica – Espropri), in merito alla necessità di determinare il valore attuale dell'area ai sensi del Regolamento Comunale per l'assegnazione di aree comprese nel piano particolareggiato a destinazione industriale-artigianale in zona D1/1 del capoluogo (P.I.P.) approvato con delibera del C.C. n.106 del 20.12.1995 e precisamente con riferimento a quanto disposto alla lettera E) dell'atto di trasferimento del bene in oggetto dal Comune di Villafranca di Verona alla soc.Industria Casearia Veneto 2, qui di seguito riportato:

E) - Il terreno ceduto in superficie e gli immobili che su esso sorgeranno resteranno sottoposti a vincolo di destinazione d'uso per il periodo di dieci anni dal rilascio della agibilità. Nel caso che l'assegnatario o suoi successori cessasse la propria attività, potrà alienare o affittare il complesso a terzi, previo benestare del Consiglio Comunale sull'idoneità della nuova ditta.

La ditta subentrante dovrà assumere tutte le obbligazioni contrattuali dell'assegnatario originario.

In detti casi la ditta subentrante dovrà versare al Comune di Villafranca di Verona la differenza fra il prezzo pagato per l'area dal concessionario originario e quello fissato dal Consiglio Comunale sulla base del prezzo commerciale di mercato corrente al momento del subingresso per l'area destinata ad insediamenti produttivi completamente urbanizzata in zone limitrofe e comunque nel territorio del Comune di Villafranca di Verona.

si rende necessario individuare il prezzo commerciale di mercato del lotto stesso al momento del sub-ingresso di un terzo acquirente individuato dalla società stessa così come stabilito all'art.22 del regolamento per l'assegnazione di aree per attività produttive in zona P.I.P. così modificato con delibera del C.C. n.20 del 18.04.2018.

## 2. UBICAZIONE

Il compendio immobiliare in esame è, posto a nord del polo industriale di Villafranca di Verona, in un contesto a prevalente destinazione artigianale-industriale caratterizzato dalla presenza di numerose attività artigianali ed alcune a carattere industriale.

L' area è fronteggiante sia Via Pasubio, arteria che collega la strada statale SS n.62 MN-VR e Via Portogalloche a sua volta si immette nella strada provinciale n.26 Morenica (Sommacampagna-Villafranca di Verona-Bussolengo), nonché la strada secondaria di lottizzazione di Via Belgio, strade queste sufficientemente ampie da sopportare il traffico di automezzi pesanti.

Prospiciente il lato est del lotto (lato Via Belgio) esiste un parcheggio pubblico.

Come già evidenziato, da un punto di vista viabilistico, l'ambito locale e territoriale, è ben servito data la presenza di numerosi collegamenti stradali che in breve tempo consentono l'accesso alle autostrade Milano-Venezia (A4), del Brennero (A22), all'Aeroporto "Catullo" di Verona e alle tangenziali in direzione del Lago di Garda, di Verona e Vicenza; inoltre il territorio villafranchese è servito dalla linea ferroviaria Verona -Modena.

### 3. DESCRIZIONE

L'ingresso principale, avviene direttamente da Via Belgio (lato nord).

L'area (il cui impianto planimetrico è rettangolare con dimensioni esterne di circa m. 50 m per 47 m) si sviluppa su una superficie catastale di mq. 2314,00; la stessa è attualmente delimitata da una recinzione in cls (solo lato nord) con soprastante paletti e rete metallica e su i rimanenti lati, solo paletti zincati e rete metallica.

Il lotto è adeguatamente servito dalle reti tecnologiche primarie (acquedotto-fognatura-linea elettrica-telefonica-gas e linea antincendio) nonché da marciapiedi e da illuminazione pubblica.

Su tale area, a conoscenza di quest'Ufficio, non risulta essere state effettuate indagini geologiche/geotecniche ovvero analisi chimiche del terreno/sottosuolo atte ad individuare la presenza di rifiuti o inquinanti di vario genere.

#### 4. PROPRIETÀ

Con atto di compravendita Notaio Luigi Tuccillo rep.90404 del 28 luglio 1998 registrato a Verona il 14 agosto 14998 al n.5913 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona in data 3 agosto 1998 al RG n.24237 e RP n.16632, il Comune di Villafranca di Verona ha ceduto in diritto di proprietà l'area in oggetto, con i vincoli di cui al Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 106 del 20.12.1995.

#### 5. 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 3, e nell'ambito di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche del PAT: Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive.

La tav. 3 - Carta delle Fragilità del PAT, in relazione alla compatibilità geologica, individua l'area idonea, ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche del PAT.

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 quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune e precisamente in data 07 giugno 2018.

Pertanto, secondo il vigente P.I. l'area attualmente ricade in zona territoriale P.U.A. n.48 ( P.P. a destinazione ind.-art.) di seguito specificato dalla Norme Tecniche Operative del P.I.:

REPERTORIO NORMATIVO - Zone D		ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative		
PIANO.	TIPO PIANO PRO PREVIGENTE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NOTE

P.U.A./	46	P.d.L.	ARTIGIANALE	DCC 46 del 08.05.1983 e succ.DGC 201 del 25.02.1992 di approvazione dell'inserimento in variante della strada di lottizzazione secondo proposta ANAS. (convenzione rep.11 del 21.04.1987 del segretario Comunale Elio Pesente)	E' ammesso anche l'esercizio di attività commerciale, che per i nuovi interventi o ampliamenti, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, dovrà essere limitato al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque con il limite massimo di 1.000 mq. di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente
P.U.A./	47	P.I.P.	-	DCC 34 del 30.04.1996	
P.U.A./	48	P.P.	IND - ART	DCC 104 del 30/11/1995	
P.U.A./	49	PUA	-	DGC 115 del 10/08/2012 (convenzione rep. 13799 del 16/05/2013 - relativa approvazione del primo comparto)	
P.U.A./	50	P.I.P.	-	DCC 104 del 08/11/2005	

## 6. DATI CATASTALI

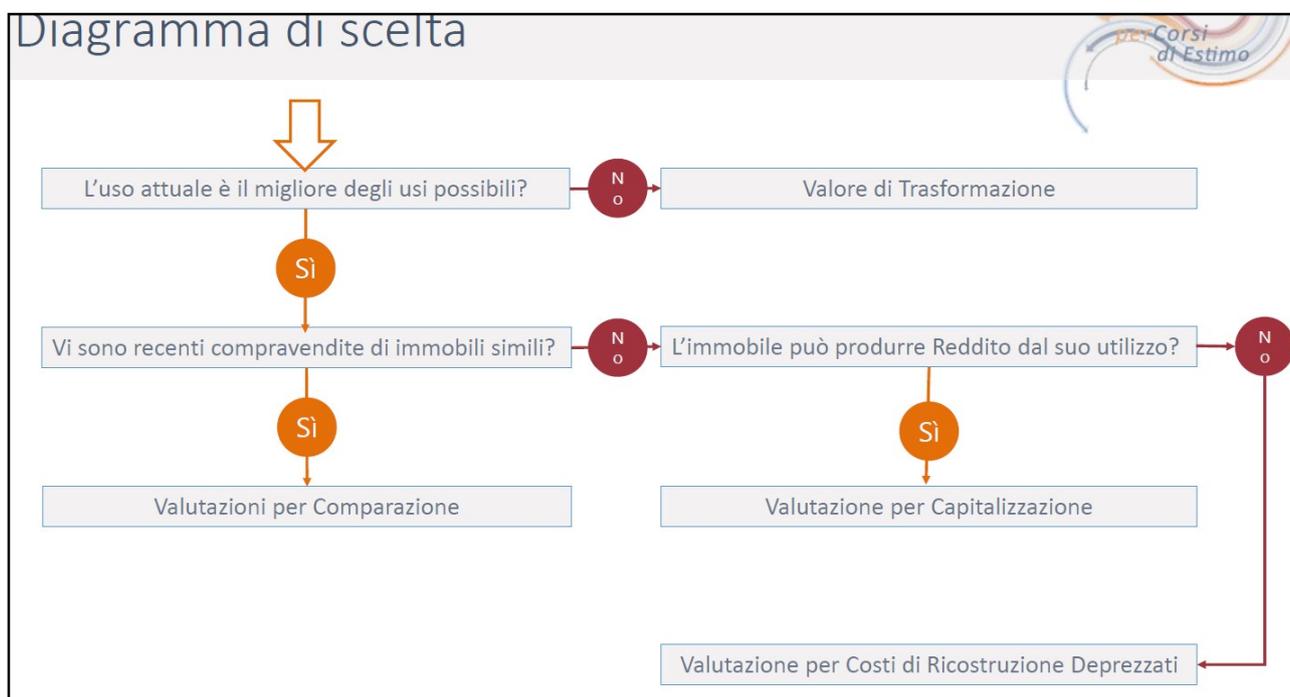
Il complesso risulta così censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio-Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona:

foglio	mappali	superficie	RD	RA
20	757	Ha 00.14.83	€ 14,40	€ 9,19
20	803	Ha 00.08.31	€ 8,07	€ 5,15
	<u>Totale</u>	<u>Ha 00.23.14</u>		

## 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 (terreni), contrattati di recente e

di prezzo o canone noti, il suddetto metodo è utilizzato ai fini valutativi nella presente stima.



Si premette però che nel caso degli Enti Pubblici, le valutazioni degli immobili di loro proprietà, spesso fuoriescono dall'ordinarietà, sia per la dimensione, la destinazione e la tipologia del bene da stimare non solo, ma anche per i pesi e le servitu' correlate alla vendita, quali appunto quelle che a tutt'oggi interessano la maggior parte delle aree a destinazione artigianale/industriale attualmente esistenti nel polo industriale del capoluogo.

Infatti la maggior parte dei terreni sopra descritti, sono sorti attraverso l'impiego di piani attuativi di iniziativa pubblica ovvero mediante piani per insediamenti produttivo (P.I.P.) a prezzi ridotti rispetto al mercato immobiliare di pari destinazione, al fine di incentivare lo sviluppo economico del paese.

Tali piani sono stati attuati a partire dai primi anni '80 fino ad oggi, mediante i quali l'Ente, ha provveduto direttamente all'acquisizione dei terreni, alla realizzazione delle opere ed all'assegnazione (in base a determinati requisiti e con vincoli appositamente regolamentati) a soggetti terzi, tra i quali quello oggetto della presente stima e per questo;

Tale situazione ha di fatto generato una gestione pressochè monopolistica\* del mercato, influenzando di fatto alla determinazione dei valori di compravendita di quelle (poche) aree ad indirizzo produttivo, di proprietà privata .

- ☒ **Monopolio:** vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi locatori, non vi sono sostituti stretti dell'offerta e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.

Per tale motivo, non avendo a disposizione recenti valori di lotti aventi le caratteristiche del subject, ovvero con le criticità dei terreni ricadenti in tali piani attuativi, definiti in un arco temporale piuttosto recente, il sottoscritto valutatore ha ritenuto attendibile utilizzare la stima per DCFA (discounted cash flow analysis) .

La DCFA assume un significato generale nelle valutazioni e comprende una casistica molto ampia ed eterogenea, potendo essere riferita a immobili, a diritti, a imprese, a brevetti, a licenze, a concessioni pubbliche, a servitù reali, le valutazioni di imprese che sfruttano concessioni pubbliche (imprese irrigue, saline, cave, ecc.); la stima delle attività di esercizio nel settore commerciale e artigianale; la stima di brevetti; la stima di alcuni diritti temporanei (diritto di superficie, usufrutto, servitù temporanee, ecc.); la stima di alcune forme di deprezzamento.

Pertanto per risalire al valore attuale dell'immobile ovvero al valore dell'area gravata da elementi di criticità regolamentari citati, si applica la seguente formula:

$$V = (R_L - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

$V =$	valore di mercato dell'immobile o di una sua parte, del diritto o dell'interesse da stimare (euro);
$R_L =$	reddito annuo lordo dell'immobile da valutare o di una sua parte (euro/anno);
$C =$	costo di esercizio annuo dell'immobile da valutare o di una sua parte (euro/anno);
$n =$	durata del periodo di disponibilità o del diritto o dell'interesse(anni);
$i_a =$	saggio di capitalizzazione annuo netto nell'analisi del flusso di cassa scontato.

recuperando inizialmente i valori di aree edificabili similari per destinazione urbanistica, morfologia, ubicazione e visibilità al subject, eccezion fatta per i vincoli anzidetti.

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 alla determinazione del valore finale dell'area, individuando i seguenti comparabili:

- comparabile "**A**": atto di compravendita Notaio Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona rep.154007 del 30.12.2016 inerente un lotto in zona artigianale/artigianale (P.I.P.) del capoluogo, posto in Via Pasubio angolo Via Belgio;
- comparabile "**B**": atto di compravendita Notaio dLuigi Tuccillo in Villafranca di Verona rep.154157 del 16.03.2017 elibera GC n.194 del 21.11.2014 ad oggetto inerente un lotto in zona artigianale/artigianale (P.I.P.) del capoluogo, posto in Via Portogallo;
- comparabile "**C**":atto di compravendita Notaio Emenuale De Micheli in Verona rep. 14651 del 3 agosto 2015, avente per oggetto un lotto in zona artigianale posto nella recente lottizzazione artigianale-industriale denominata "Paluani" in Via Paolo Bembo nella frazione di Dossobuono.

## 7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

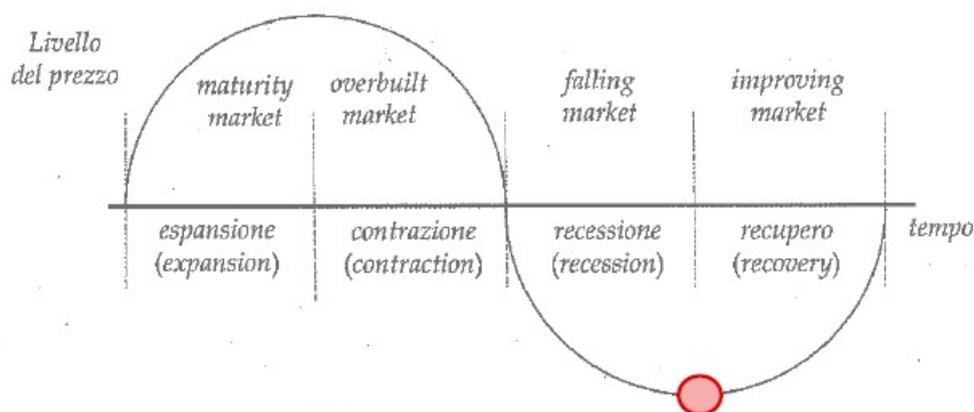
Dalla elaborazione dei dati in ns. possesso e dall'applicazione delle formule di cui sopra si perviene al valore del bene da stimare ( $V$ ) così di seguito evidenziato come risulta dal Si precisa che l'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il sottoscritto valutatore ha accurato sopralluogo presso il sito oggetto di stima per rilevare le caratteristiche del bene, effettuando alcune fotografie.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Nel processo di valutazione di un bene, non si può prescindere dall'individuare alcune caratteristiche estrinseche o intrinseche tali da discostarne il valore da altri beni presenti sul mercato, assumendo quelle caratteristiche proprie da renderlo unico e singolare che nel caso specifico riguarda il parametro della visibilità.

Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente all'andamento del mercato immobiliare, che per tale tipologia di immobile risulta ancora in una fase regressiva:



#### Identificazione del regime di mercato

suggeriscono di definire il saggio di rivalutazione/svalutazione dello specifico comparto immobiliare (capannoni) per il periodo 2015-2017, attingendo dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate attraverso le pubblicazioni dei Rapporti Immobiliari per la provincia di Verona.

Per quanto concerni i costi di esercizio del terreno, si è preso a riferimento la percentuale del 3%, la quale include oltre ai costi canonici di esercizio (riguarda le quote di ammortamento, le spese di manutenzione straordinaria, le spese per l'assicurazione, le spese di gestione, gli oneri fiscali, gli oneri contributivi e previdenziali, lo sfitto e l'inesigibilità del canone, gli interessi, i tributi locali ICI/IMU, tasse passo carraio ecc...).

<b>TABELLA DATI</b>				
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b> <b>(subject)</b>
DATI CATASTALI	F°20 mn.1004- 798	F°20 mn.1417	F°12 mn.1636- 1648-1649- 1664-1646	F°20 mn.757-803
DATA RILEVAZIONE	30/12/2016	16/03/2017	03/08/2015	01/06/2018
SUPERFICIE UNITA' PRINCIPALE	4810	3949	3401	2314
VALORE	€750.000,00	€580.001,00	€ 876.267,00	0
POSIZIONE-VISIBILITA'	1,00	0,00	0,00	1,00
DIFF. DATA (mesi)	18	15	34	0

### DATI

**saggio annuale di rivalutazione/svalutazione del prezzo:** saggio di svalutazione capannoni (Agenzia delle Entrate-Rapporti Immobiliari OMI): -1,6% anno 2015/2016;- 1,2% anno 2016/2017;-2,00% anno 2017/2018) Media -1,6 %  
**[Valore imm.\*(saggio/12)]**

	<b>PREZZI MARGINALI</b>		
PREZZO MEDIO DI MERCATO (V/S)	155,93	146,87	257,65
PREZZO MARGINALE DI MERCATO	146,87		
PREZZO MARGINALE DATA	1000	773,335	1168,356
*POSIZIONE/VISIBILITA' ( <i>Paried Data Analysis</i> ) 0=assente 1=presente			-108000,00
<b>A):</b> $(1000-773,335) = (4810-3949)*146,87 + (1-0)*pVis.$			
<b>B):</b> $226,66=126455+1*pVis.$			
<b>C): 126228,34</b>			

## TABELLA VALUTAZIONE

	<b>A</b> atto notaio L.Tuccillo rep. 154007 del 30.12.2016	<b>B</b> atto notaio L.Tuccillo rep.154157 del 16.3.2017	<b>C</b> atto notaio E.De Micheli rep.14651 del 3.8.2015
PREZZO MERCATO	€ 750.000,00	€ 580.001,00	€ 876.267,00
PREZZO MARGINALE DATA	-18000	-11600,02	-39724,104
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE (S-subject-S- comp*146,87)	-366594,71	-240137,16	-159650,82
PREZZO MARGINALE VISIBILITA'	-126228,34	0,00	0,00
PREZZO CORRETTO	239176,95	328263,82	676892,08
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	€ 414.777,62		
VALORE A MQ	<b>€ 179,25</b>		

TABELLA VALUTAZIONE	
superficie lotto	2314 mq
superficie capannone realizzabile	1157 mq
valore terreno/mq	€ 179,25
valore terreno (Vt)	€ 414.784,50
valore capannone (Vi)	€ 1.041.300,00
valore capannone/mq	€ 900,00
valore complessivo immobile (incl. 10% area scoperta)	€ 1.145.430,00

rapp.complementare terreno fabbricato (Ct=Vt/Vi)		0,3621
*canone affitto mensile/mq	€	5,00
rendita capannone mensile (Ri)	€	5.785,00
Ri=rendita immobile/anno	€	57.850,00
rendita terreno (Rt=Ct*Ri)	€	20.948,71
saggio terreno (St=Rt/Vt)		0,0505
incidenza rendita terreno annuo /mq	€	26,26
*valore terreno con vincoli	€	150,94

\* Valori OMI :min 4,6- max 5,8

\*\* dall'applicazione della formula inizia otteniamo:  $20948,71 - (414784 * 3\%) * \frac{1 - (1 + 0,0505)^{-10}}{0,0505}$

## 8. 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 (a vista-fuori terra) per i terreni e le falde acquifere (presenza di depositi di rifiuti, carburanti o altre sostanze chimiche, etc.) non monitorati.

## 9. 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 € 150,94, arrotondato ad € 151.00/mq (centocinquantuno/mq) così per complessivi € 349.414,00 arrotondati ad \*€ 349.000,00 (trecentoquarantanovemila).

\*(arrotondamento in difetto dato il trend negativo dei prezzi di mercato del settore produttivo-V. Rapporto Immobiliare O.M.I. – 2018 Regione Veneto, dell’Agenzia delle Entrate).

Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttiva 2017 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2016/2017	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	503	-5,3%	102,0
	Friuli- Venezia Giulia	299	-0,7%	60,6
	Veneto	477	-1,0%	96,7
Nord Est		474	-3,0%	96,0
Nord Ovest	Liguria	760	-0,3%	154,0
	Lombardia	574	-1,4%	116,4
	Piemonte	372	-2,7%	75,3
	Valle d'Aosta	680	0,1%	137,9
Nord Ovest		525	-1,6%	106,3
Centro	Lazio	659	-6,0%	133,5
	Marche	416	-6,3%	84,4
	Toscana	620	-2,5%	125,7
	Umbria	458	9,1%	92,9
Centro		559	-3,8%	113,3
Sud	Abruzzo	378	-2,8%	76,6
	Basilicata	323	0,2%	65,4
	Calabria	376	0,4%	76,2
	Campania	516	-0,4%	104,5
	Molise	351	-0,5%	71,0
	Puglia	393	-2,8%	79,7
Sud		415	-1,4%	84,2
Isole	Sardegna	520	0,0%	105,3
	Sicilia	381	-1,4%	77,2
Isole		435	-0,9%	88,2
Media nazionale		493	-2,4%	100,0

## 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 2013– prof.M.Simonotti
- IVSC International ValuationStandars – 2015
- Codice delle valutazioni Immmobiliari-Tecnoborsa
- Fogli di mappa e visure catastali, rogiti notarili, denunce di successione tramite il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana 2015 - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Tabella valori esproprio della Commissione Provinciale Espropri Provincia di Verona - Regione n.6
- Delibera della Giunta comunale n.87 del 23.5.2014 ad oggetto “IUC Imposta unica comunale-determinazione valori aree”
- Rapporti immobiliari dell’agenzia delle entrate-Banca d’Italia-Tecnoborsa;

#### 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 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, 23 agosto 2018

geom. Pietro Marzio Biasi

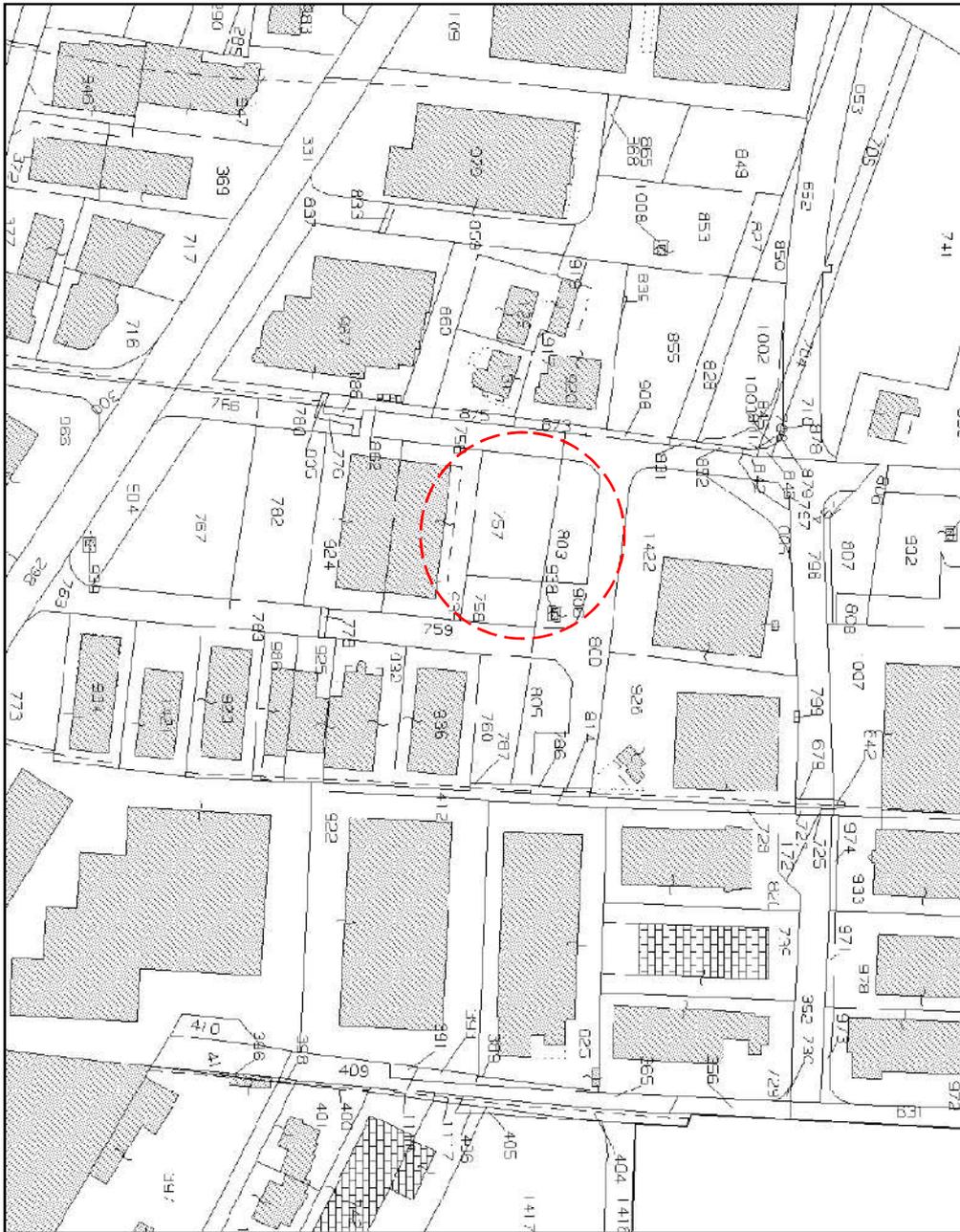


## ALLEGATI

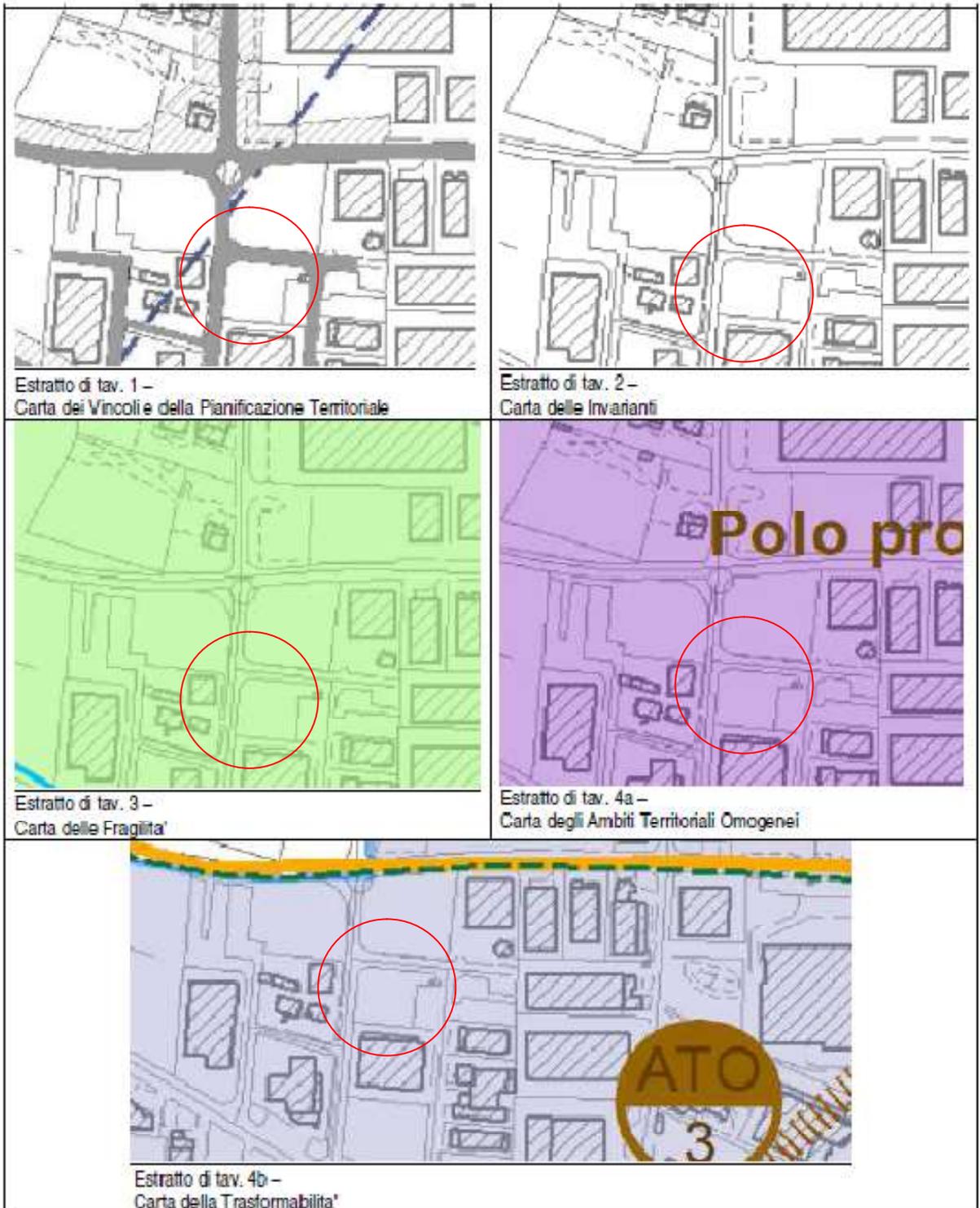


ORTOFOTO

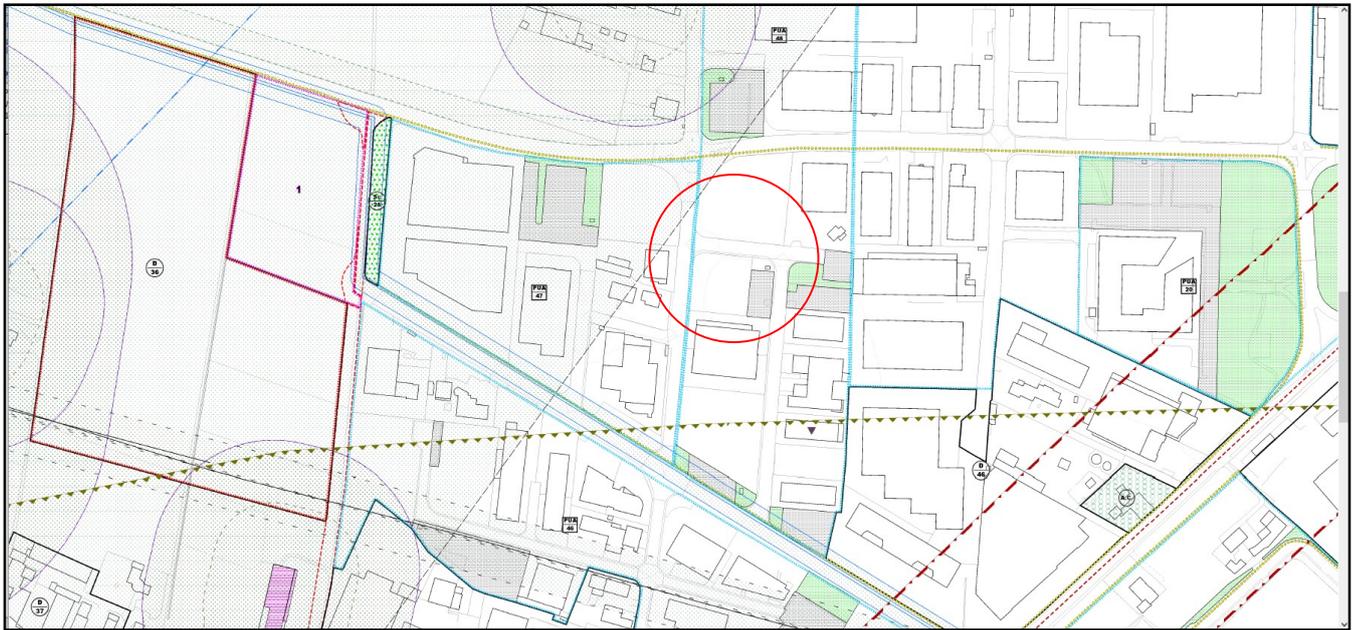
Brano di mappa catastale



Piano Assetto del Territorio - P.A.T.  
( delibera C.C. n.4/2014 del 20.02.2014 )



## Brano dal Piano degli Interventi



ATTO DI PROVENIENZA

FOTO



LATO SUD-OVEST



LATO EST



LATO NORD