

■ **Data della valutazione**

lunedì 29/03/2021

■ **Data del rapporto**

lunedì 29/03/2021

Rapporto di valutazione immobiliare

Fallimento n. 209/2015 R.F.

■ **Numero della pratica**

2757

■ **Richiedente valutazione**

Curatore Fallimentare Avv. --- Omissis ---
Via --- OMISSIS ---

■ **Valutatore**

Geom. --- Omissis ---
Via --- OMISSIS ---Tel. 045 8620336



■ **Tipo di Valutazione**

Advisor immobiliare

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN MONTECCHIA DI CROSARA
RICOMPRESI NEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- N. 209/2015.

■ **Valore**

680.000,00 € Diconsi Euro seicentoottantamila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

1 Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 -	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA
Indirizzo	Via Santa margherita, 9
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 1 Fg. 27 Part. 528 Fg. 27 Part. 528 Sub. 2
Superficie (m ²)	438,00
Valore unitario (€/m ²)	1.013,70
Valore di mercato (€)	444.000,00



2 Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Classificazione	Appartamento Finito
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA
Indirizzo	Via Santa margherita, 9
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 3
Superficie (m ²)	174,00
Valore unitario (€/m ²)	908,05
Valore di mercato (€)	158.000,00



3 Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Classificazione	Appartamento Finito
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA
Indirizzo	Via Santa margherita, 9
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 4
Superficie (m ²)	77,00
Valore unitario (€/m ²)	909,09
Valore di mercato (€)	70.000,00



4 Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Classificazione	Area urbana
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA
Indirizzo	Via Santa margherita, 9
Proprietà	Proprietà esclusiva
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 27 Part. 557
Superficie (m ²)	922,00
Valore unitario (€/m ²)	6,51
Valore di mercato (€)	6.000,00



5 Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA
Indirizzo	Via Santa margherita, 9
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 27 Part. 556
Superficie (m ²)	334,00
Valore unitario (€/m ²)	5,99
Valore di mercato (€)	2.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via SANTA MARGHERITA, 9 - loc. Pergola - MONTECCHIA DI CROSARA (VR), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)" è determinato il Valore di mercato Appartamento e garage alla data di stima del 19/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Terreni
Fg. 27 Part. 528 Qualità: Ente Urbano, 0 ha 25 a 97 ca
Catasto Fabbricati
Fg. 27 Part. 528 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 15,5 vani, Rendita 800,51 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Fabbricati
Fg. 27 Part. 528 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 47 m², Rendita 50,97 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento Finito, sito in Via SANTA MARGHERITA, 9 - loc. Pergola - MONTECCHIA DI CROSARA (VR), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 21/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Fabbricati
Fg. 27 Part. 528 Sub. 3 Rendita 0,00 €

3 Per l'immobile classificato come Appartamento Finito, sito in Via SANTA MARGHERITA, 9 - loc. Pergola - MONTECCHIA DI CROSARA (VR), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 21/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Fabbricati
Fg. 27 Part. 528 Sub. 4

4 Per l'immobile classificato come Area urbana, sito in Via SANTA MARGHERITA, 9 - loc. Pergola - MONTECCHIA DI CROSARA (VR), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 27/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Terreni
Fg. 27 Part. 557 Qualità: Ente Urbano, 0 ha 09 a 22 ca

5 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Via SANTA MARGHERITA, 9 - loc. Pergola - MONTECCHIA DI CROSARA (VR), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 27/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune Catastale di MONTECCHIA DI CROSARA
Catasto Terreni
Fg. 27 Part. 556 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 03 a 34 ca, RD 3,38 €, RA 1,64 €

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

- 1) Identifichi il Perito esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.
- 2) Identifichi il Perito esattamente i beni non oggetto di pignoramento, ma ricompresi nel compendio immobiliare principale.
- 3) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il Perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto.
- 4) Accerti il Perito se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.
- 5) Il Perito fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il Perito se i beni siano locati e in caso affermativo:
A) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;
B) quale sia la scadenza dei relativi contratti.
- 6) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
- 7) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

N.B. in ogni caso il Perito inserirà nella perizia:

- Schede contenenti tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, per la pubblicità straordinaria e per il Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Curatore Fallimentare Avv. --- Omissis --- Via --- OMISSIS ---
Valutatore	Geom. --- Omissis --- Via --- OMISSIS ---Tel. 045 8620336 Nato il --- Omissis --- a VERONACF: --- OMISSIS ---

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
01/10/2020	Incarico o mandato --- Omissis --- (Richiedente valutazione)
05/10/2020	Esame documentale --- Omissis --- (Valutatore)
14/10/2020	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale --- Omissis --- (Valutatore)
14/10/2020	Sopralluogo al bene immobile --- Omissis --- (Valutatore)
08/02/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili --- Omissis --- (Valutatore)
19/03/2021	Accesso all'Ufficio del Territorio --- Omissis --- (Valutatore)
30/03/2021	Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato --- Omissis --- (Valutatore)
30/03/2021	Consegna finale --- Omissis --- (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato Appartamento e garage

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato Appartamento e garage	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di stima	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima</p> <p>Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.</p>

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

■ Valore di mercato Terreni

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un

soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
	Ai fini del presente rapporto di valutazione sono stati costituiti n. 4 lotti, tuttavia il compendio immobiliare costituito dai beni elencati all'interno del presente rapporto di valutazione, sono da considerarsi ricompresi in un unico LOTTO. La suddivisione in lotti pertanto, assume squisitamente caratteristica di rappresentazione esplicativa, mentre la VALUTAZIONE DEL COMPENDIO E' UNICA.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)
2	Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)
3	Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)
4	Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)
5	Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Apartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030
- MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Denominazione

Data inserimento	11/03/2021	Data ultima modifica	28/03/2021
Codice	01.Subject		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione	Appartamento in villino con garage pe...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	438,00 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Via SANTA MARGHERITA, 9 -
loc, Pergola 37030 MONTECCHIA DI CROSARA - (VR)
Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A SCARSA DENSITA` ABITATIVA

■ Descrizione principale

L'immobile principale, assimilabile ad una villetta monofamiliare, ricompreso all'interno di un più ampio compendio immobiliare, si compone di due unità immobiliari:
-un appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra
-un'autorimessa al piano terra.

Il compendio immobiliare è localizzato in zona periferica rispetto all'abitato di Montecchia di Crosara, piccola cittadina situata a Est della città di Verona, ed è edificato in fregio alla Via Santa Margherita che diramandosi dalla SP17 in direzione Est conduce alla frazione di Terrossa di Roncà.
Con riferimento alla cittadina di Montecchia, il compendio sorge a Sud Est di essa e dista dal centro abitato circa 5 km.

La cittadina di Montecchia è comodamente raggiungibile con le principali arterie stradali provinciali e pertanto la sua posizione geografica ha favorito, oltre alla già affermata produzione agricola, anche l'insediamento di attività industriali e artigianale. Il compendio, di conseguenza, è comodamente raggiungibile con i mezzi privati su gomma, e, vista la vicinanza con la cittadina capoluogo, anche con i mezzi pubblici su gomma.

L'immobile oggetto della presente valutazione, costituito da un appartamento con finiture interne di pregio che si sviluppa ai piani terra e primo, si discosta dall'edificato presente in zona in forza dell'impronta architettonica che il progettista ha voluto imprimere all'aspetto esteriore e, internamente (cfr. scala di accesso al piano primo), con le fattezze di villa d'epoca e giardino di pertinenza. Si precisa in proposito che l'area cortiva pur non essendo di esclusiva pertinenza, concorre a valorizzare l'immobile abitativo rispetto ad immobili simili, privi di tale area.

Le finiture interne appaiono di buon livello, mentre gli esterni, ancorché l'edificio non sia vetusto, presentano alcune zone di evidente ammaloramento dell'intonaco. Pertanto, la classificazione generale può essere comunque definita come di edificio in discreto stato di conservazione.

Nello specifico l'unità abitativa si sviluppa, con una superficie di quasi 400 mq, su due livelli fuori terra. Al piano terreno sono dislocati gli ambienti, spaziosi e luminosi che assolvono alle necessità della vita diurna, ovvero cucina e pranzo oltre a soggiorno e studiolo oltreché ad un ambiente separato che assolve alle funzioni tipiche della taverna. Al primo piano sono dislocati gli ambienti destinati al riposo e alla cura della persona, ovvero camere da letto e bagni, oltre ad un ampio terrazzo ad uso esclusivo.

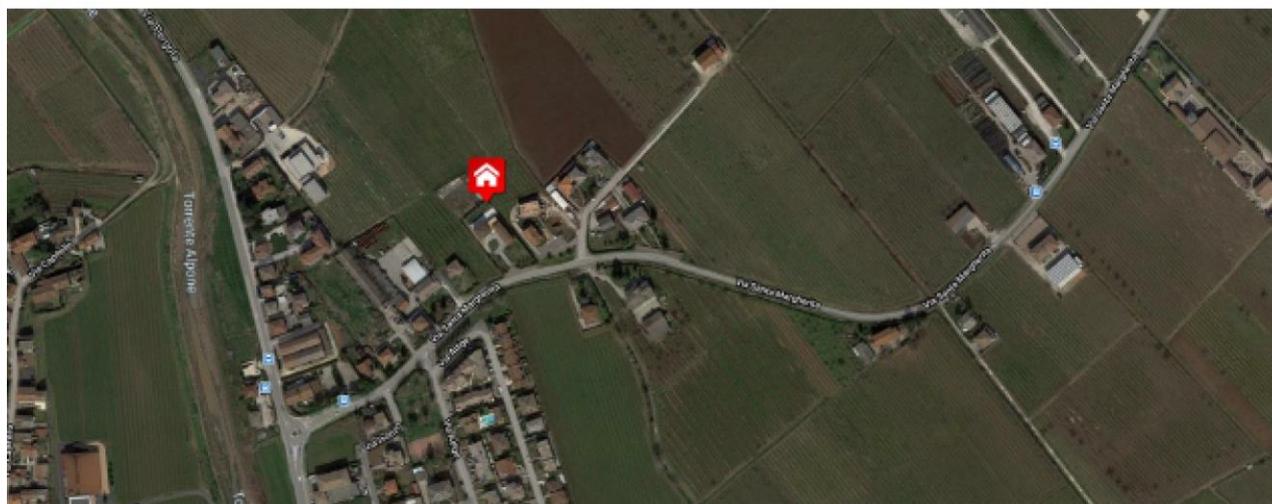
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA		
Zona	loc, Pergola		
Indirizzo	Via SANTA MARGHERITA		
Civico	9	Cap	37030
Latitudine	45° 27' 15,0660"	Longitudine	11° 18' 19,9548"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- Nord con le particelle 557 - 556 salvo se altri
- Est con la particella 531 - 542 salvo se altri
- Sud con la strada comunale Santa Margherita salvo se altri
- Ovest con la particella 88 salvo se altri

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Santa Margherita al civico n° 9.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Apartmento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030
- MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	383,37	1,00	383,37	
Superficie balconi	SUB	2,68	0,50	1,34	
Superficie cantine	SUC	76,98	0,50	38,49	
Superficie terrazze	SUZ	98,64	0,15	14,80	
Totale Superficie (m²)		561,67		438,00	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	164,42	S1	1,00	164,42
	165,28	S1	1,00	165,28
	2,68	SUB	0,50	1,34
	76,98	SUC	0,50	38,49
	98,64	SUZ	0,15	14,80
Totale per piano	508,00			384,33

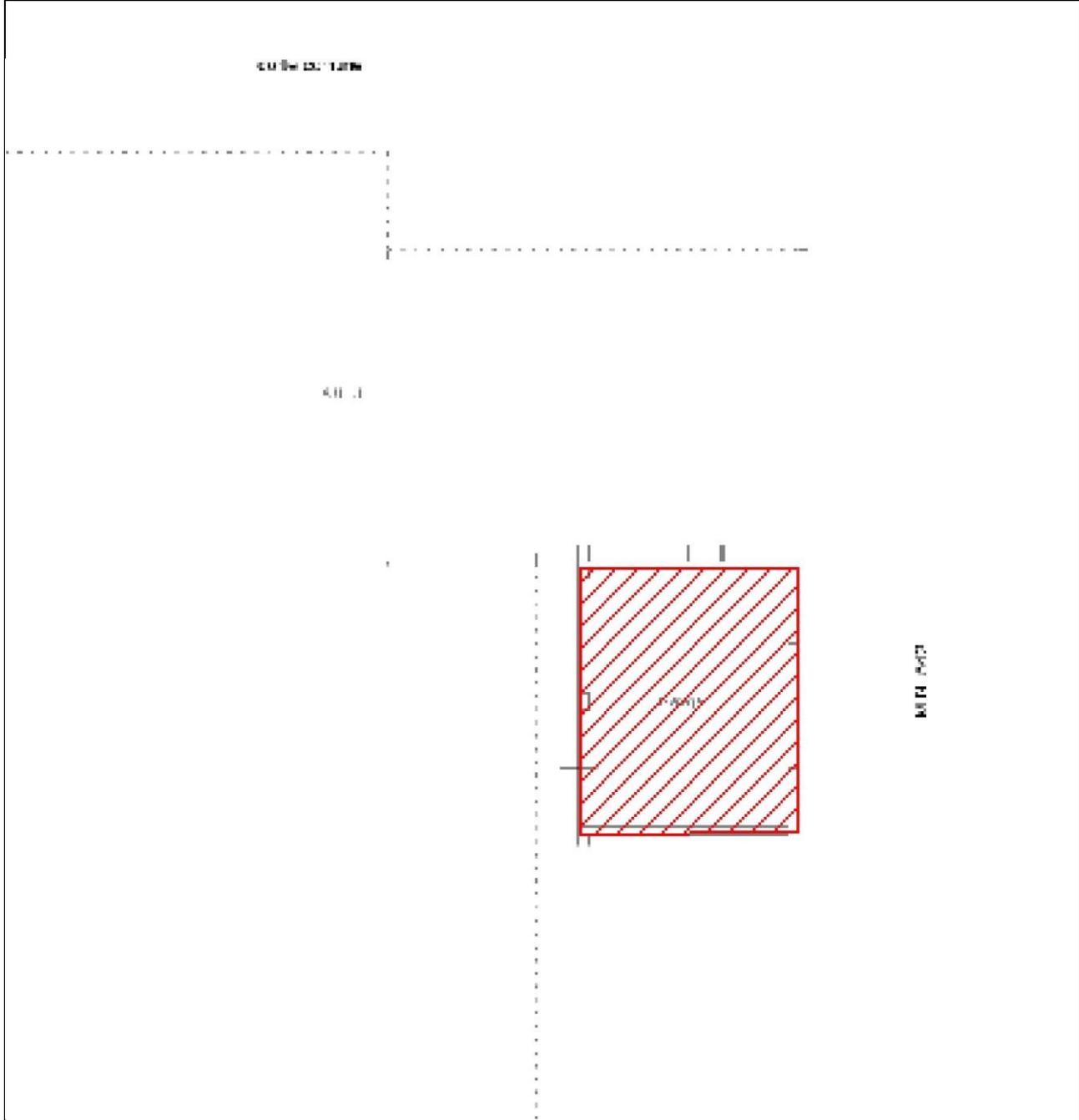
■ **Consistenza per il Piano Terra (corpo di fabbrica A)**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	53,67	S1	1,00	53,67
Totale per piano	53,67			53,67

■ **Planimetria**

**01. Subject-Apartmento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9
MONTECCHIA DI CROSARA-VR**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra (corpo di fabbrica A)	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	23



CARATTERISTICHE**LOTTO 01-Apartmento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030
- MONTECCHIA DI CROSARA (VR)****■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 40.000,00 da 3 a 5 = 70.000,00
Epoca di costruzione	ECT	2003	anno/i	-

■ Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giardino condominiale (comune)	GRC	1	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	4	n.	15.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 40.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,015
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 5.000,00 da 2 a 3 = 10.000,00
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	4	n.	-

■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	383,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	2,7	m ²	0,50
Superficie cantine	SUC	77,0	m ²	0,50
Superficie terrazze	SUZ	98,6	m ²	0,15
Superficie commerciale	SUP	438,0	m ²	1,00

■ Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di box o garage	BOX	2	n.	10.000,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/03/2021	giorno/mese/anno	0,020

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030
- MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia	VR
Località/Fraz./Zona	loc, Pergola		
Posizione	Periferica in frazione		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione in villini	Dimensione unità	Medio grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Villa o villetta		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	438,00/438,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	383,37/438,00	87,53
Superficie balconi	SUB/SUP	2,68/438,00	0,61
Superficie cantine	SUC/SUP	76,98/438,00	17,58
Superficie terrazze	SUZ/SUP	98,64/438,00	22,52

■ **Mercato**

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

■ **Prezzo**

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recupero	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

■ **Rapporti di posizione**

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

■ Analisi di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nazionale e locale porta a collocare il momento storico attuale, all'interno della fase di contrazione-recupero cui ciclicamente il mercato stesso soggiace. Si osserva infatti un andamento discontinuo laddove si succedono momenti storici di improvviso calo e improvviso rialzo sia dei volumi di vendita sia dei prezzi.

I segnali più evidenti di tale fase, sono il calo vertiginoso - non ancora arrestatosi - dei volumi di vendita, rispetto alla seconda metà del decennio passato e il progressivo calo dei prezzi di vendita che, rispetto allo stesso periodo temporale di confronto, è quantificabile verosimilmente attorno ai quindici punti percentuali. Con riferimento al mercato delle locazioni, si è registrato negli ultimi anni un aumento di transazioni in questo ambito, caratterizzato tuttavia da un'alta percentuale di rischio per unità immobiliari di media dimensione come quella in oggetto.

Per entrambi gli aspetti, vendite e locazioni - riferendomi alle offerte reperibili sul mercato - dopo attenta indagine è riscontrabile una riduzione del prezzo - in fase di stipula - oscillante tra i quindici e i venti punti percentuali, rispetto alla cifra con cui l'immobile è inizialmente stato immesso sul mercato, indifferentemente se lo scopo dell'immissione era finalizzato alla vendita o alla locazione.

Il mercato locale a cui deve essere ancorato l'immobile, è fondamentalmente rivolto, per abitazioni con queste dimensioni superficiali, a nuclei familiari numerosi e ad una fascia di acquirenti con redditi di fascia medio alta.

DOCUMENTI

LOTTO 01-Apartmento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 Mappa 27 528 del 19/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 T 27 528 del 19/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Terreni

Fg. 27 Part. 528 Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 25 a 97 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 F 27 528 1 del 19/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 528 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 15,5 vani

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 F 27 528 2 del 19/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 528 Sub. 2 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 47 m²

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 5 Esterno Est del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Esterno N-W del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Esterno SW del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Esterno SUD 1 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Esterno SUD del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Autorimessa del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Terrazzo P1 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Interno 5 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Interno 4 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Interno 3 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Interno 2 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Interno 1 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Interno pranzo 1 del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 Interno - Pranzo del 19/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 19 PLN_528 sub. 2 del 19/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 20 PLN_528 sub. 1 del 19/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Documenti amministrativi**

N. 21 STRALCIO PIANO DEGLI INTERVENTI del 20/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 22 Piano Terra del 19/03/2021

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 23 Piano Terra (corpo di fabbrica A) del 19/03/2021

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Fotografie

N. 5 - Esterno Est



N. 6 - Esterno N-W



N. 7 - Esterno SW



N. 8 - Esterno SUD 1



N. 9 - Esterno SUD



N. 10 - Autorimessa



N. 11 - Terrazzo P1



N. 12 - Interno 5



N. 13 - Interno 4



N. 14 - Interno 3



N. 15 - Interno 2



N. 16 - Interno 1



N. 17 - Interno pranzo 1



N. 18 - Interno - Pranzo



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia di	VR
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA (F461)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		27	528	1	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	15,5 vani	800,51	399,00
2		27	528	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	47 m ²	50,97	54,00
Totali								851,48	453,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 528 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 19/03/2021

Piano di accesso: T-1

Superficie catastale: 399,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 384 m²

Documenti di riferimento

N.3 - F 27 528 1 del 19/03/2021

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 528 Sub. 2 (Pertinenza) Situazione in atti al 19/03/2021

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 54,00 m²

Documenti di riferimento

N.4 - F 27 528 2 del 19/03/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Comune amministrativo di	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia di	VR
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA (F461)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		27	528	Ente Urbano	-	-	-		25	97
Totali						0,00	0,00		25	97

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 528 (Bene principale) Situazione in atti al 19/03/2021

Superficie catastale: 2.597,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - T 27 528 del 19/03/2021 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 -
MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Il Valore di mercato Appartamento e garage dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - loc, Pergola, Via SANTA MARGHERITA, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Appartamento e garage = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è venerdì 19/03/2021.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Piazza FRUTTI, 15/A - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Edificio edificato a ridosso del centro di Montecchia di Crosara, con appartamento che si sviluppa su tre livelli(interrato terra e primo) e annessa autorimessa.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	234,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	11/07/2019	
Prezzo	235.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 11/07/2019 Notaio Ottieri Luigi di San Giovanni Ilarione Rep./Racc. 2362/1937 Importo 235.000 €	

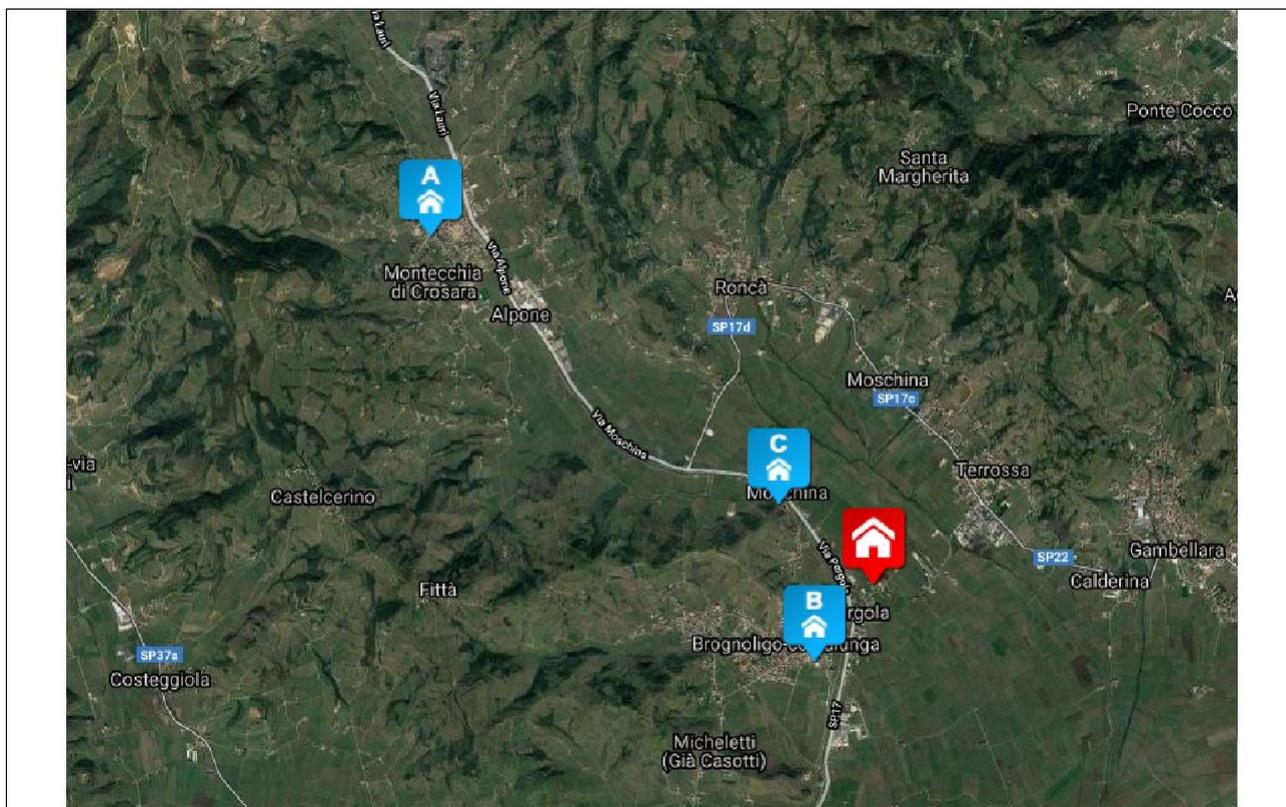
■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via MOLINETTO - MONTEFORTE D'ALPONE (VR) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Fabbricato indipendente composto da appartamento che si sviluppa su tre livelli (interrato terra e primo) con annessa autorimessa e area esterna comune.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	247,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	04/11/2020	
Prezzo	275.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 04/11/2020 Notaio Egidio Ferrara di San Giovanni Ilarione Rep./Racc. 3282/2893 Importo 275.000 €	

■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via ROMANO DIAN, 95 - MONTEFORTE D'ALPONE (VR) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Edificio isolato composta da appartamento che si sviluppa su due livelli (interrato e terra) con annessa soffitta, autorimessa e zona cortiva esclusiva.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	304,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	17/11/2020	
Prezzo	310.000,00 €	
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 17/11/2020 Notaio Beniamino Itri di Lonigo Rep./Racc. 146587/36476 Importo 310.000 €	

■ Location map comparabili



■ Analisi di Mercato

L'analisi del mercato immobiliare nazionale e locale porta a collocare il momento storico attuale, all'interno della fase di contrazione-recupero cui ciclicamente il mercato stesso soggiace. Si osserva infatti un andamento discontenuto laddove si succedono momenti storici di improvviso calo e improvviso rialzo sia dei volumi di vendita sia dei prezzi.

I segnali più evidenti di tale fase, sono il calo vertiginoso - non ancora arrestatosi - dei volumi di vendita, rispetto alla seconda metà del decennio passato e il progressivo calo dei prezzi di vendita che, rispetto allo stesso periodo temporale di confronto, è quantificabile verosimilmente attorno ai quindici punti percentuali.

Con riferimento al mercato delle locazioni, si è registrato negli ultimi anni un aumento di transazioni in questo ambito, caratterizzato tuttavia da un'alta percentuale di rischio per unità immobiliari di media dimensione come quella in oggetto.

Per entrambi gli aspetti, vendite e locazioni - riferendomi alle offerte reperibili sul mercato - dopo attenta indagine è riscontrabile una riduzione del prezzo - in fase di stipula - oscillante tra i quindici e i venti punti percentuali, rispetto alla cifra con cui l'immobile è inizialmente stato immesso sul mercato, indifferentemente se lo scopo dell'immisione era finalizzato alla vendita o alla locazione.

Il mercato locale a cui deve essere ancorato l'immobile, è fondamentalmente rivolto, per abitazioni con queste dimensioni superficiali, a nuclei familiari numerosi e ad una fascia di acquirenti con redditi di fascia medio alta.

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 -
37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Numero di box o garage (BOX):** La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili nell'immobile classificato. Unità di misura: n.;
- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• **Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

• **Giardino esclusivo (GRE):** La caratteristica giardino esclusivo misura la presenza o meno dello stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Giardino esclusivo presente.	1
Assente	Giardino esclusivo assente.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 14. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	235.000,00	275.000,00	310.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/07/2019	04/11/2020	17/11/2020	19/03/2021
Superficie commerciale (SUP) m ²	234,0	247,0	304,0	438,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	5	4	3
Numero di box o garage (BOX) n.	1	2	2	2
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	4	2	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	3	4
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	1	3	2
Giardino esclusivo (GRE) 0=assente 1=presente	0	1	1	1

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 235.000,00 * 1,00 / 234,00 = 1.004,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 275.000,00 * 1,00 / 247,00 = 1.113,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 310.000,00 * 1,00 / 304,00 = 1.019,74 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.113,36 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.004,27 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 235.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 391,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 275.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 458,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 310.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 516,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.004,27 \cdot 1,00 = 1.004,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.004,27 \cdot 1,00 = 1.004,27$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1.004,27 \cdot 1,00 = 1.004,27$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	40.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	70.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 70.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 40.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di box o garage (BOX)

$[i(\text{BOX})] = 10.000,00 \text{ €}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{BOX}) = 10.000,00$$

$$p_B(\text{BOX}) = 10.000,00$$

$$p_C(\text{BOX}) = 10.000,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(\text{SER})] = 15.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 20$ anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 15.000,00 \cdot (1 - 20/30) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 15.000,00 \cdot (1 - 20/30) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{SER}) = 15.000,00 \cdot (1 - 20/30) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	40.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	391,67	458,33	516,67
Superficie commerciale (SUP)	1.004,27	1.004,27	1.004,27
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	70.000,00	40.000,00
Numero di box o garage (BOX)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	40.000,00	40.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		235.000,00		275.000,00		310.000,00
Data (DAT)	(0-20)	-7.833,33	(0-4)	-1.833,33	(0-4)	-2.066,67
Superficie commerciale (SUP)	(438,0-234,0)	204.871,10	(438,0-247,0)	191.815,60	(438,0-304,0)	134.572,20
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-5)	-70.000,00	(3-4)	-40.000,00
Numero di box o garage (BOX)	(2-1)	10.000,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(4-1)	15.000,00	(4-4)	0,00	(4-2)	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-4)	0,00	(4-3)	40.000,00	(4-3)	40.000,00
Prezzo corretto		457.037,74		434.982,23		452.505,52

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(457.037,74 - 434.982,23) * 100] / 434.982,23 = 5,07\% > 5\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	457.037,74	434.982,23	452.505,52	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	1	3	2
Giardino esclusivo (GRE) 0=assente 1=presente	0	1	1	1

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità dell'unità immobiliare e Giardino esclusivo.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	443.743,88
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	8.761,65
Giardino esclusivo (GRE)	-13.293,87

■ Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		457.037,74		434.982,23		452.505,52
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(2-2)	0,00	(2-1)	8.761,64	(2-3)	-8.761,64
Giardino esclusivo (GRE)	(1-0)	-13.293,87	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto sistema di stima		443.743,88		443.743,87		443.743,88

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a 443.743,88 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 -
37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Valore di mercato Appartamento e garage

Valore di mercato Appartamento e garage	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	443.743,88

In conclusione il Valore di mercato Appartamento e garage dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

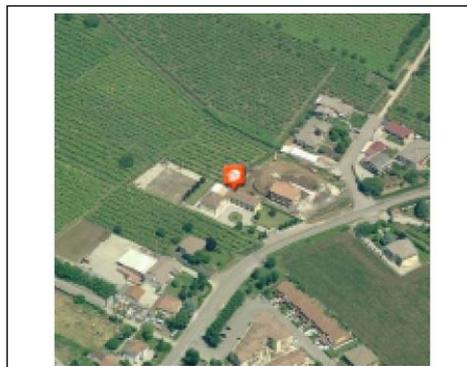
444.000,00 €

Diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Data inserimento	26/03/2021	Data ultima modifica	29/03/2021
Codice	02.Subject - Piano Primo Finito		
Classificazione	Appartamento Finito		
Denominazione	Abitazione al piano primo		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	174,00 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ **Ubicazione**

Via SANTA MARGHERITA, 9 -

loc. Pergola 37030 MONTECCHIA DI CROSARA - (VR)

Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A SCARSA DENSITA` ABITATIVA

■ **Descrizione principale**

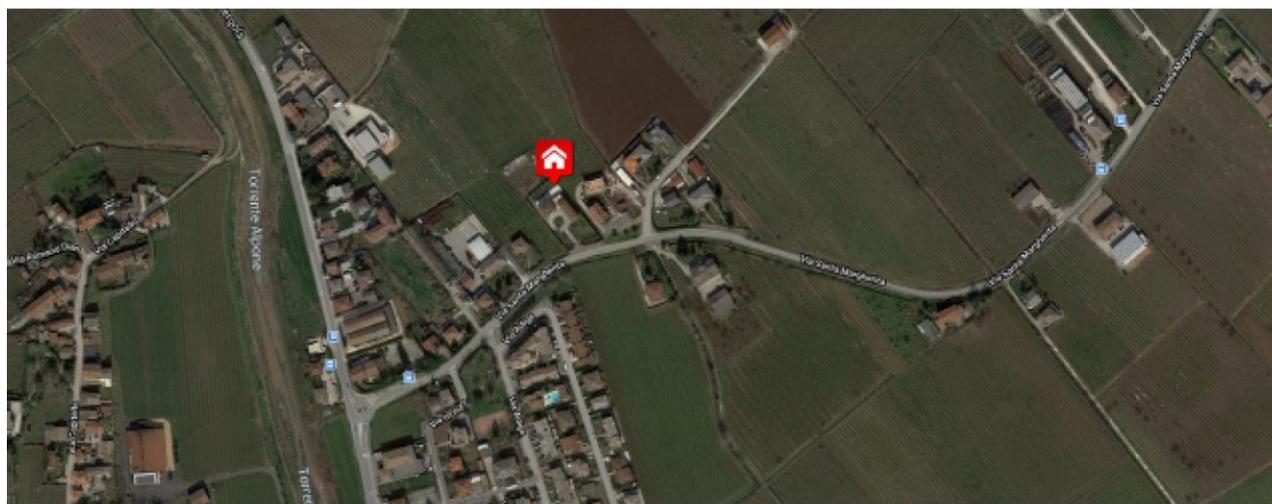
L'immobile qui descritto, appare come ultimato rispetto al medesimo immobile in corso di costruzione. In buona sostanza, al fine di dare senso compiuto al criterio di valutazione "COSTO DI COSTRUZIONE" si è utilizzato quale bene comparabile il presente immobile considerato e valutato per punti di merito, allo stato FINITO. Il medesimo immobile, nello stato in cui si trova attualmente sarà valutato in funzione dei costi necessari al suo completamento e la valutazione pertanto avverrà mettendo in relazione i due immobili, l'attuale "IN CORSO DI COSTRUZIONE" e il medesimo "FINITO" per sottrazione di valori.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA		
Zona	loc. Pergola		
Indirizzo	Via SANTA MARGHERITA		
Civico	9	Cap	37030
Latitudine	45° 27' 14,9040"	Longitudine	11° 18' 20,0700"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- Nord con le particelle 557 - 556 salvo se altri
- Est con la particella 531 - 542 salvo se altri
- Sud con la strada comunale Santa Margherita salvo se altri
- Ovest con la particella 88 salvo se altri

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Santa Margherita al civico n° 9.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	167,28	1,00	167,28	
Superficie balconi	SUB	13,43	0,50	6,72	
Totale Superficie (m²)		180,71		174,00	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	167,28	S1	1,00	167,28
	13,43	SUB	0,50	6,72
Totale per piano	180,71			174,00

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento Finito
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia	VR
Località/Fraz./Zona	loc. Pergola		
Posizione	Periferica in frazione		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	174,00/174,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	167,28/174,00	96,14
Superficie balconi	SUB/SUP	13,43/174,00	7,72

■ **Mercato**

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari			

■ **Prezzo**

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recupero	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

■ **Rapporti di posizione**

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

■ Analisi di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nazionale e locale porta a collocare il momento storico attuale, all'interno della fase di contrazione-recupero cui ciclicamente il mercato stesso soggiace. Si osserva infatti un andamento discontinuo laddove si succedono momenti storici di improvviso calo e improvviso rialzo sia dei volumi di vendita sia dei prezzi.

I segnali più evidenti di tale fase, sono il calo vertiginoso - non ancora arrestatosi - dei volumi di vendita, rispetto alla seconda metà del decennio passato e il progressivo calo dei prezzi di vendita che, rispetto allo stesso periodo temporale di confronto, è quantificabile verosimilmente attorno ai quindici punti percentuali. Con riferimento al mercato delle locazioni, si è registrato negli ultimi anni un aumento di transazioni in questo ambito, caratterizzato tuttavia da un'alta percentuale di rischio per unità immobiliari di media dimensione come quella in oggetto.

Per entrambi gli aspetti, vendite e locazioni - riferendomi alle offerte reperibili sul mercato - dopo attenta indagine è riscontrabile una riduzione del prezzo - in fase di stipula - oscillante tra i quindici e i venti punti percentuali, rispetto alla cifra con cui l'immobile è inizialmente stato immesso sul mercato, indifferentemente se lo scopo dell'immissione era finalizzato alla vendita o alla locazione.

Il mercato locale a cui deve essere ancorato l'immobile, è fondamentalmente rivolto, per abitazioni con queste dimensioni superficiali, a nuclei familiari numerosi e ad una fascia di acquirenti con redditi di fascia medio alta.

DOCUMENTI
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 F 27 528 3 del 26/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 528 Sub. 3

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Documenti amministrativi**

N. 2 Piano Primo del 26/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 3 Piano Primo del 26/03/2021

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

VALUTAZIONE

Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento Finito sito in MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - loc. Pergola, Via SANTA MARGHERITA, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è domenica 21/03/2021.

COST APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima a Costo**

■ **COSTI DI COSTRUZIONE**

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi di costruzione o ricostruzione - Il costo di costruzione per il completamento dell'opera, visto lo stato al grezzo in cui si trova, è valutato in misura del 50% rispetto al costo di costruzione medio per la zona e pertanto il costo nel caso di specie ammonta a 500 €/mq. 170,00	500,00	85.000,00	100,00	0,00
Totali			85.000,00	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	85.000,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	85.000,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (85.000,00 €).

Tale valore è uguale a 85.000,00 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Dalle indagini di mercato esperite sia attraverso l'analisi delle effettive compravendite sia attraverso le offerte di vendita e siti specializzati, si è constatato che per immobili simili il valore a nuovo ammonta a 1.400,00 €/mq.	1.400,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.400,00	1,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	85.000,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	243.600,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

243.600,00-85.000,00 = 158.000,00 €

Diconsi Euro centocinquantaottomila

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Data inserimento	27/03/2021	Data ultima modifica	28/03/2021
Codice	03.Subject - Piano Terra Finito		
Classificazione	Appartamento Finito		
Denominazione	Abitazione al piano terra		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	77,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ **Ubicazione**

Via SANTA MARGHERITA, 9 -

loc. Pergola 37030 MONTECCHIA DI CROSARA - (VR)

Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A SCARSA DENSITA` ABITATIVA

■ **Descrizione principale**

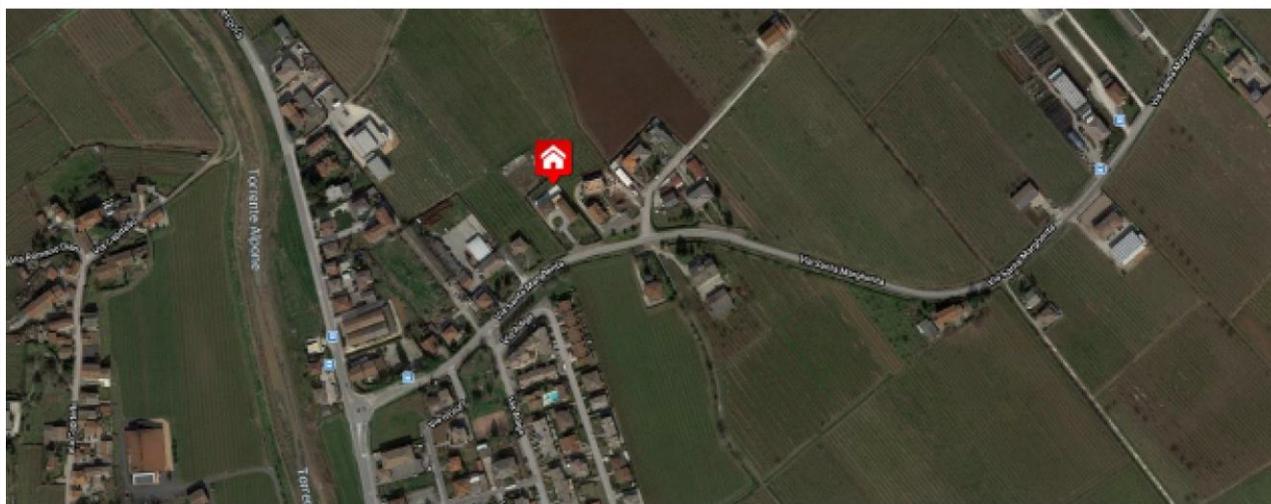
L'immobile qui descritto, appare come ultimato rispetto al medesimo immobile in corso di costruzione. In buona sostanza, al fine di dare senso compiuto al criterio di valutazione "COSTO DI COSTRUZIONE" si è utilizzato quale bene comparabile il presente immobile considerato e valutato per punti di merito, allo stato FINITO. Il medesimo immobile, nello stato in cui si trova attualmente sarà valutato in funzione dei costi necessari al suo completamento e la valutazione pertanto avverrà mettendo in relazione i due immobili, l'attuale "IN CORSO DI COSTRUZIONE" e il medesimo "FINITO", per sottrazione di valori.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA		
Zona	loc. Pergola		
Indirizzo	Via SANTA MARGHERITA		
Civico	9	Cap	37030
Latitudine	45° 27' 14,9040"	Longitudine	11° 18' 20,0700"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- Nord con le particelle 557 - 556 salvo se altri
- Est con la particella 531 - 542 salvo se altri
- Sud con la strada comunale Santa Margherita salvo se altri
- Ovest con la particella 88 salvo se altri

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Santa Margherita al civico n° 9.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	77,00	1,00	77,00
Totale Superficie (m²)		77,00		77,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

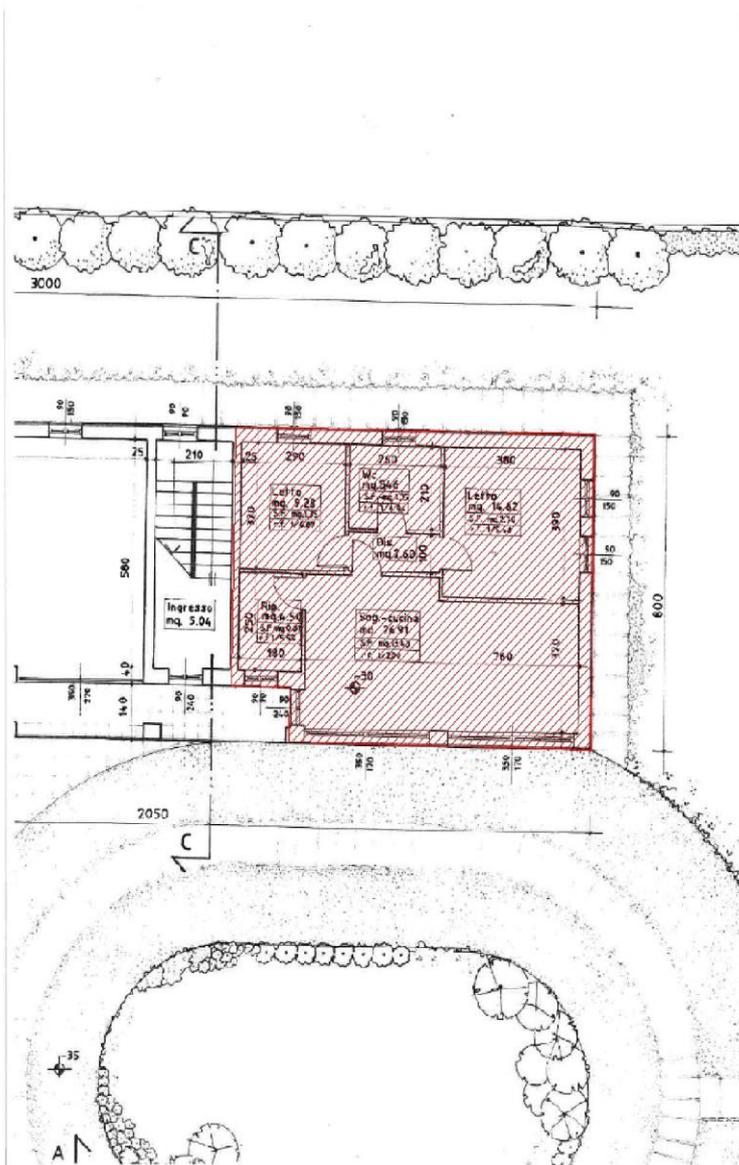
■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	77,00	S1	1,00	77,00
Totale per piano	77,00			77,00

■ **Planimetria**

**03. Subject - Piano Terra Finito-Appartamento Finito Via SANTA MARGHERITA, 9
MONTECCHIA DI CROSARA-VR**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	3



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento Finito
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia	VR
Località/Fraz./Zona	loc. Pergola		
Posizione	Periferica in frazione		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	77,00/77,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	77,00/77,00	100,00

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari			

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recupero	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

■ Rapporti di posizione

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

■ Analisi di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nazionale e locale porta a collocare il momento storico attuale, all'interno della fase di contrazione-recupero cui ciclicamente il mercato stesso soggiace. Si osserva infatti un andamento discontinuo laddove si succedono momenti storici di improvviso calo e improvviso rialzo sia dei volumi di vendita sia dei prezzi.

I segnali più evidenti di tale fase, sono il calo vertiginoso - non ancora arrestatosi - dei volumi di vendita, rispetto alla seconda metà del decennio passato e il progressivo calo dei prezzi di vendita che, rispetto allo stesso periodo temporale di confronto, è quantificabile verosimilmente attorno ai quindici punti percentuali. Con riferimento al mercato delle locazioni, si è registrato negli ultimi anni un aumento di transazioni in questo ambito, caratterizzato tuttavia da un'alta percentuale di rischio per unità immobiliari di media dimensione come quella in oggetto.

Per entrambi gli aspetti, vendite e locazioni - riferendomi alle offerte reperibili sul mercato - dopo attenta indagine è riscontrabile una riduzione del prezzo - in fase di stipula - oscillante tra i quindici e i venti punti percentuali, rispetto alla cifra con cui l'immobile è inizialmente stato immesso sul mercato, indifferentemente se lo scopo dell'immissione era finalizzato alla vendita o alla locazione.

Il mercato locale a cui deve essere ancorato l'immobile, è fondamentalmente rivolto, per abitazioni con queste dimensioni superficiali, a nuclei familiari numerosi e ad una fascia di acquirenti con redditi di fascia medio alta.

DOCUMENTI
LOTTO 01-Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 F 27 528 4 del 24/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 528 Sub. 4

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Documenti amministrativi**

N. 2 Piano Terra del 27/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 3 Piano Terra del 27/03/2021

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

VALUTAZIONE

Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento Finito sito in MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - loc. Pergola, Via SANTA MARGHERITA, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è domenica 21/03/2021.

COST APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima a Costo**

■ **COSTI DI COSTRUZIONE**

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi di costruzione o ricostruzione - Il costo di costruzione per il completamento dell'opera, visto lo stato al grezzo in cui si trova, è valutato in misura del 50% rispetto al costo di costruzione medio per la zona e pertanto il costo nel caso di specie ammonta a 500 €/mq. 77,00 m ²	500,00	38.500,00	100,00	0,00
Totali			38.500,00	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	38.500,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	38.500,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (38.500,00 €).

Tale valore è uguale a 38.500,00 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Dalle indagini di mercato esperite sia attraverso l'analisi delle effettive compravendite sia attraverso le offerte di vendita e siti specializzati, si è constatato che per immobili simili il valore a nuovo ammonta a 1.400,00 €/mq.	1.400,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.400,00	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.400,00	-
	Prezzo medio corretto	1.400,00	€/m ²
Superficie (SUP)		77,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.400,00 €/m²) per la superficie commerciale (77,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 107.800,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	38.500,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	107.800,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$107.800,00 - 38.500,00 = 70.000,00 \text{ €}$

Diconsi Euro settantamila

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Denominazione

Data inserimento	27/03/2021	Data ultima modifica	28/03/2021
Codice	06. Subject Area urbana recintata		
Classificazione	Area urbana		
Denominazione	Area urbana parzialmente recintata		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	922,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via SANTA MARGHERITA, 9 -
loc. Pergola 37030 MONTECCHIA DI CROSARA - (VR)
Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A SCARSA DENSITA` ABITATIVA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di valutazione si descrive come area scoperta parzialmente recintata e adiacente al compendio immobiliare oggetto del Fallimento --- Omissis ---. Ad esso è catastalmente collegato poichè iscritto come Area Urbana e ricompreso nel medesimo Elaborato Planimetrico.

Il bene, equiparato come descrizione e valutazione ad area scoperta ad uso agricolo (sia per l'uso attuale sia per la collocazione rispetto al Piano Urbanistico del Comune di Montecchia di Crosara, e pertanto di tale aspetto, nel processo di valutazione sarà tenuto in debita considerazione.

Il compendio immobiliare è localizzato in zona periferica rispetto all'abitato di Montecchia di Crosara, piccola cittadina situata a Est della città di Verona, ed è edificato in fregio alla Via Santa Margherita che diramandosi dalla SP17 in direzione Est conduce alla frazione di Terrossa di Roncà.

Con riferimento alla cittadina di Montecchia, il compendio sorge a Sud Est di essa e dista dal centro abitato circa 5 km.

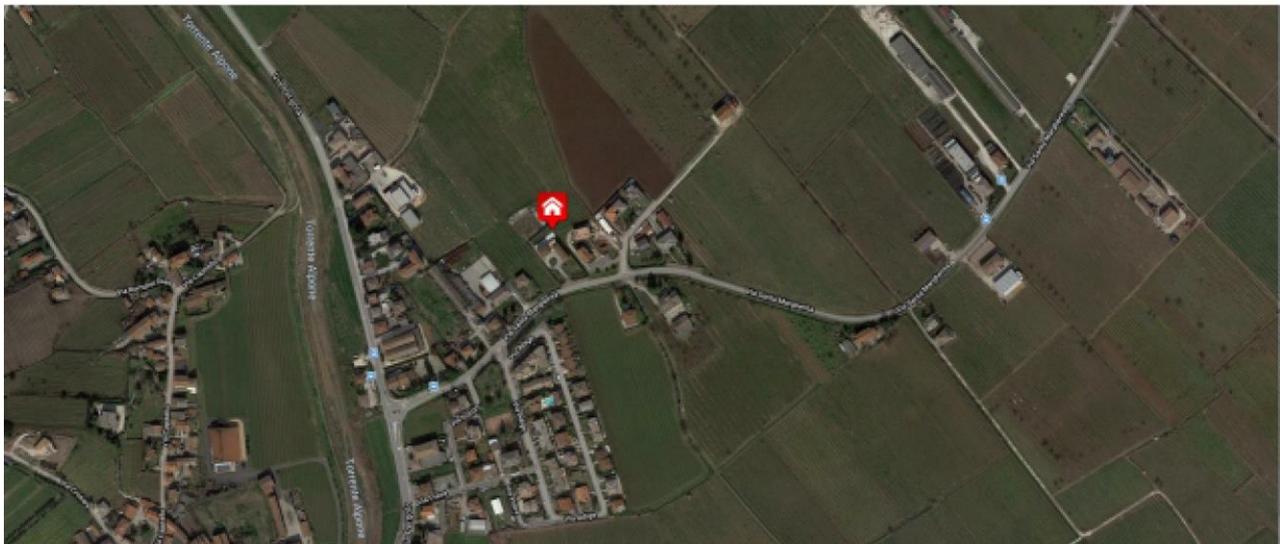
La cittadina di Montecchia è comodamente raggiungibile con le principali arterie stradali provinciali e pertanto la sua posizione geografica ha favorito, oltre alla già affermata produzione agricola, anche l'insediamento di attività industriali e artigianale. Il compendio, di conseguenza, è comodamente raggiungibile con i mezzi privati su gomma, e, vista la vicinanza con la cittadina capoluogo, anche con i mezzi pubblici su gomma.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA		
Zona	loc. Pergola		
Indirizzo	Via SANTA MARGHERITA		
Civico	9	Cap	37030
Latitudine	45° 27' 15,0408"	Longitudine	11° 18' 20,2248"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- Nord con le particelle 557 - 556 salvo se altri
- Est con la particella 531 - 542 salvo se altri
- Sud con la strada comunale Santa Margherita salvo se altri
- Ovest con la particella 88 salvo se altri

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Santa Margherita al civico n° 9.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	922,00	1,00	922,00
Totale Superficie (m²)		922,00		922,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	922,00	S1	1,00	922,00
Totale per piano	922,00			922,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	922,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	922,0	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	27/03/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Area urbana
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia	VR
Località/Fraz./Zona	loc. Pergola		
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	
Proprietà	Proprietà esclusiva		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

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

DOCUMENTI
LOTTO 01-Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 1 Mappa 27 528 del 27/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 2 T 27 557 del 27/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Terreni

Fg. 27 Part. 557 Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 09 a 22 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 3 EP del 28/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ **Elenco Fotografie**

N. 4 20201014_123104 del 27/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Fotografie**

N. 4 - 20201014_123104



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia di	VR
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA (F461)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		27	557	Ente Urbano	-	-	-		9	22
Totali						0,00	0,00		9	22

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 557 (Bene principale) Situazione in atti al 24/03/2021

Superficie catastale: 922,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - T 27 557 del 27/03/2021 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Area urbana sito in MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - loc. Pergola, Via SANTA MARGHERITA, 9, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 27/03/2021.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Il bene oggetto di valutazione, inteso catastalmente come Area urbana, di fatto esterna al compendio immobiliare qui descritto, e parzialmente recintata, è assimilabile commercialmente a un terreno agricolo non coltivato, il cui valore commerciale è prudenzialmente stimato in 6,00 €/mq.	6,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		6,00	1,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.532,00

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

6.000,00 €

Diconsi Euro seimila

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Denominazione

Data inserimento	27/03/2021	Data ultima modifica	28/03/2021
Codice	07. Subject Terreno Agricolo		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno Agricolo		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	334,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via SANTA MARGHERITA, 9 -
loc. Pergola 37030 MONTECCHIA DI CROSARA - (VR)
Zona OMI: R1/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A SCARSA DENSITA` ABITATIVA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di valutazione è un piccolo appezzamento di terreno agricolo attualmente non coltivato e vista la dimensione di scarsa appetibilità mercantile. L'immobile, parzialmente recintato, è collocato in posizione adiacente al compendio immobiliare oggetto del Fallimento --- Omissis ---.
Il bene è valutato come terreno agricolo privo di coltivazioni specifiche.

Il compendio immobiliare è localizzato in zona periferica rispetto all'abitato di Montecchia di Crosara, piccola cittadina situata a Est della città di Verona, ed è edificato in fregio alla Via Santa Margherita che diramandosi dalla SP17 in direzione Est conduce alla frazione di Terrossa di Roncà.
Con riferimento alla cittadina di Montecchia, il compendio sorge a Sud Est di essa e dista dal centro abitato circa 5 km.

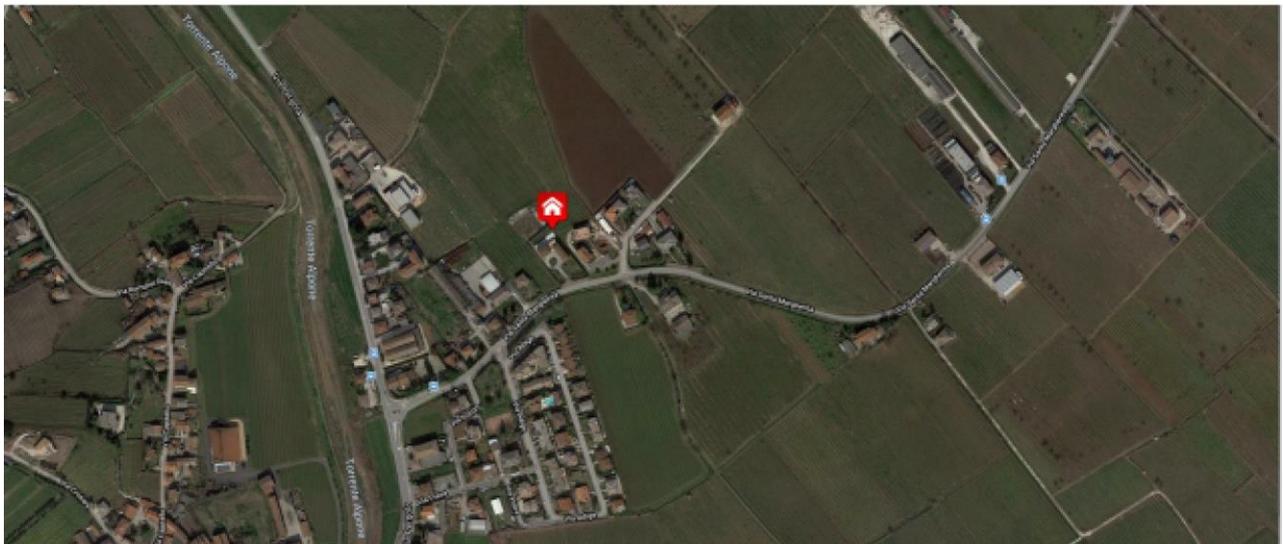
La cittadina di Montecchia è comodamente raggiungibile con le principali arterie stradali provinciali e pertanto la sua posizione geografica ha favorito, oltre alla già affermata produzione agricola, anche l'insediamento di attività industriali e artigianale. Il compendio, di conseguenza, è comodamente raggiungibile con i mezzi privati su gomma, e, vista la vicinanza con la cittadina capoluogo, anche con i mezzi pubblici su gomma.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	MONTECCHIA DI CROSARA		
Zona	loc. Pergola		
Indirizzo	Via SANTA MARGHERITA		
Civico	9	Cap	37030
Latitudine	45° 27' 15,0408"	Longitudine	11° 18' 20,2248"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- Nord con le particelle 557 - 556 salvo se altri
- Est con la particella 531 - 542 salvo se altri
- Sud con la strada comunale Santa Margherita salvo se altri
- Ovest con la particella 88 salvo se altri

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente via Santa Margherita al civico n° 9.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	334,00	1,00	334,00
Totale Superficie (m²)		334,00		334,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	334,00	SAU	1,00	334,00
Totale per piano	334,00			334,00

CARATTERISTICHE**LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)****■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	0,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	334,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	27/03/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia	VR
Località/Fraz./Zona	loc. Pergola		
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

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

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 Mappa 27 528 del 27/03/2021

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 T 27 556 del 27/03/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECCHIA DI CROSARA Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA

Catasto Terreni

Fg. 27 Part. 556 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 03 a 34 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 3 20201014_123106 del 27/03/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Fotografie

N. 3 - 20201014_123106



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTECCHIA DI CROSARA	Provincia di	VR
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di MONTECCHIA DI CROSARA (F461)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		27	556	Seminativo arborato	2	3,38	1,64		3	34
Totali						3,38	1,64		3	34

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 556 (Bene principale) Situazione in atti al 24/03/2021

Superficie catastale: 334,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - T 27 556 del 27/03/2021 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MONTECCHIA DI CROSARA (VR) - loc. Pergola, Via SANTA MARGHERITA, 9, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 27/03/2021.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Il bene oggetto di valutazione, inteso catastalmente come Terreno Agricolo, di fatto esterno al compendio immobiliare qui descritto seppur ad esso adiacente, commercialmente è ascrivibile come terreno agricolo non coltivato, il cui valore commerciale è prudenzialmente stimato in 6,00 €/mq.	6,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		6,00	1,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	2.004,00

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

2.000,00 €

Diconsi Euro duemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) il Valore di mercato Appartamento e garage alla data di stima del 19/03/2021 è pari a 444.000,00 € per 438,0 m ² pari a 1.013,70 €/m ²		444.000,00
2	Per l'immobile classificato come Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) il Valore di mercato alla data di stima del 21/03/2021 è pari a 158.000,00 € per 174,0 m ² pari a 908,05 €/m ²		158.000,00
3	Per l'immobile classificato come Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) il Valore di mercato alla data di stima del 21/03/2021 è pari a 70.000,00 € per 77,0 m ² pari a 909,09 €/m ²		70.000,00
4	Per l'immobile classificato come Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 27/03/2021 è pari a 6.000,00 € per 922,0 m ² pari a 6,51 €/m ²		6.000,00
5	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR) il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 27/03/2021 è pari a 2.000,00 € per 334,0 m ² pari a 5,99 €/m ²		2.000,00
Totale			680.000,00
Totale Lotti			680.000,00

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 680.000,00 €
Diconsi Euro seicentottantamila

LIMITI E ASSUNZIONI

■ Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA

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

Attività	Nota
Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato	

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

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

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

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione reperita presso i Pubblici Uffici e/o attraverso ispezione del bene immobile; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

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

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

--- Omissis ---

CERTIFICATO IMQ - VI- 1509004 VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO NORMA UNI 11558:2014

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Fallimento n. 209/2015 R.F.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	4
Elenco immobili oggetto di stima	5
Premessa	6
Mandato e assunzioni preliminari	7
Soggetti	7
Fasi e operazioni peritali	8
Criteri e procedimenti	9
Lotti	13
Lotto 1	
Appartamento con Garage pertinenziale Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Scheda immobile	14
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	20
Segmento di mercato	22
Documenti	24
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Comparabili	31
MCA e Sistema di stima	34
Risultati della valutazione	41
Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Scheda immobile	42
Geografia	43
Consistenze superficiali	44
Segmento di mercato	47
Documenti	49
Valutazione	50
Cost Approach	51
Stima per punti di merito	52
Risultati della valutazione	53
Appartamento Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Scheda immobile	54
Geografia	55
Consistenze superficiali	56

Segmento di mercato	59
Documenti	61
Valutazione	62
Cost Approach	63
Stima per punti di merito	64
Risultati della valutazione	65
Area urbana Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Scheda immobile	66
Geografia	67
Consistenze superficiali	68
Caratteristiche	69
Segmento di mercato	70
Documenti	71
Consistenza catastale	72
Valutazione	73
Stima per punti di merito	74
Risultati della valutazione	75
Terreno agricolo Via SANTA MARGHERITA, 9 - 37030 - MONTECCHIA DI CROSARA (VR)	
Scheda immobile	76
Geografia	77
Consistenze superficiali	78
Caratteristiche	79
Segmento di mercato	80
Documenti	81
Consistenza catastale	82
Valutazione	83
Stima per punti di merito	84
Risultati della valutazione	85
Quadro riassuntivo	86
Limiti e assunzioni	86
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	87
Firme	87