



**Valutazione immobiliare relativa agli immobili di cui al
Concordato Preventivo n. 4/2011- Cron. 1165/2011**

HYDROWORK SRL

con sede in Verona via Bertoni n. 3



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Curatore Fallimentare: Avv. Luigi Bellazzi

Il sottoscritto Geom. **Scali Roberto**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Verona al n. 1664, incaricato dal Curatore Fallimentare **Avv. Luigi Bellazzi** a redazione della presente relazione di stima relativa agli immobili appresi alla procedura di concordato preventivo n. 4/11 Cron. 1165/2011 HYDROWORK srl con sede in Verona, via Bertoni 3, dopo avere esperito sopralluogo in data 06.12.2016, 10.01.2017 per prendere visione dei luoghi, ritiene di potersi esprimere nei seguenti termini:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni di cui all'oggetto sono costituiti da:

1. Unità residenziali, autorimesse coperte e autorimesse scoperte inserite all'interno del complesso residenziale denominato "Le Contessine" ubicato in Valeggio sul Mincio (VR);
2. Fabbricato artigianale con relativi uffici e abitazione ubicato in località "Festara" nella Frazione di Lugagnano di Sona (VR);
3. Unità direzionale ubicata in via Bertoni 3 nel comune di Verona.

IMMOBILI IN VALEGGIO SUL MINCIO (Punto 1)

I beni indicati al punto 1, individuano i Lotti dal n° 1 al n° 62 e sono inseriti all'interno della storica Villa Portalupi detta "Le contessine" ubicata in zona centrale e raggiungibile attraverso tre accessi, situati su Via Custozza, Vicolo Portalupi e Via Baden Powell dalla quale si accede allo scivolo che conduce ai box interrati.

L'intero compendio si identifica in tre corpi: il fabbricato comprendente l'edificio della Villa (fabb. A), le porzioni a porticato (fabb. B) e le scuderie (fabb. C).

La villa risale alla seconda metà del XVIII secolo ed è stata di recente oggetto di un intervento di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, che ha restituito unità abitative di pregio, viste le modalità dell'intervento che è stato di tipo strutturale, volto al consolidamento delle strutture esistenti, per l'inserimento di unità abitative e box interrati.

La maggior parte della villa è sottoposta a vincoli ambientali ed artistici, per cui l'intervento di tipo conservativo, è stato eseguito, come si ha avuto modo di verificare in sede di sopralluogo, nel rispetto di tali vincoli.

All'interno dei tre fabbricati sono situate le unità abitative oggetto della stima e precisamente:

- ✓ all'interno della Villa i Lotti n° 1 - 2 - 62;
- ✓ all'interno delle porzioni a porticato i Lotti n° 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9;
- ✓ all'interno delle "scuderie" i lotti n° 10 - 11 - 12;

Al di sotto di una porzione ad est del cortile interno, sono situati i box auto coperti che si individuano con i Lotti dal n° 13 al n° 50.

Sul lato sud del fabbricato "B" sono situati i box auto scoperti che si individuano con i Lotti dal n° 51 al n° 61.

Le unità abitative oggetto di stima e che si individuano con i Lotti dal n° 1 al n° 12 hanno caratteristiche costruttive simili, che verranno di seguito descritte, che devono ancora essere ultimate con le finiture interne, per cui per ognuna unità immobiliare verranno indicate le opere mancanti per il loro completamento, unitamente ai relativi costi che verranno detratti dal valore complessivo dell'unità.

Il Lotto n° 62, trattasi di cantina/magazzino al piano primo e secondo scantinato con pertinenza esclusiva.

Nella tabella sottostante si riportano le singole composizioni delle unità (esclusi i box auto completati) con le relative opere di completamento ed il presunto costo:

Lotto	Descrizione	Opere da eseguire	Costo presunto opere da eseguire €
1	Appartamento su due piani, il piano primo è distribuito su cucina-soggiorno, due camere e bagno, il secondo piano è in parte soppalcato con guardaroba e lavanderia.	Verifica degli impianti elettrico, di riscaldamento e idro-sanitario e allacciamenti, completamento della posa delle porte interne e del parquet, realizzazione dei bagni (pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria, caldaia a gas), realizzazione di una scala interna, tinteggiatura,	45.000,00
2	Appartamento al piano seminterrato con porzioni di corte esclusiva, internamente è distribuito su: tinello, cucina-soggiorno, n° 2 bagni, n° 2 camere, n° 2 ripostigli.	Verifica e completamento degli impianti elettrico idro-sanitario e di riscaldamento oltre che dei bagni, alla fornitura di caldaia e allacciamento, della fornitura e posa delle porte interne e del parquet, ripristino della tinteggiatura delle travi, tinteggiatura interna,	40.000,00
3	Appartamento al piano terra, internamente è distribuito su: entrata-soggiorno, cucina-pranzo, n° 2 camere da letto e n° 2 bagni, oltre a porzione di corte esclusiva.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne, tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00
4	Appartamento al piano primo, internamente è distribuito su: entrata- soggiorno, cucina-pranzo, n° 2 camere da letto e n° 2 bagni.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne, tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00
5	Appartamento al piano terra, internamente è distribuito su: entrata- soggiorno-cucina-pranzo, ripostiglio, n° 2 e bagni, n° 2 camere, studio.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00
6	Appartamento al piano primo, internamente è distribuito su: cucina- soggiorno, studio, n° 2 bagni e n° 2 camere.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00

7	Appartamento al piano terra, internamente è distribuito su: entrata- soggiorno-cucina, corridoio, n° 2 bagni e n° 3 camere, oltre a corte esclusiva.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00
8	Unità immobiliare fatiscente costituito da un unico locale con annesso bagno, situato al piano terra, oltre a porzioni di corte esclusiva.	Completamente da ristrutturare	15.000,00
9	Appartamento al piano primo, internamente è distribuito su: entrata- soggiorno-cucina, wc, bagno, camera.	Fornitura e posa di pavimentazione in parquet posa di porte interne tinteggiatura interna verifica dell'impianto elettrico ed idraulico,	20.000,00
10	Appartamento su due piani, il piano primo è distribuito su: entrata- soggiorno, cucina, n° 2 camere, bagno e disimpegno, il piano secondo è distribuito su un vano ad uso studio, la rimanente superficie costituisce uno spazio vuoto, collegato al piano primo sottostante.	Realizzazione di il massetto, fornitura e posa parquet, fornitura e posa le porte interne, portoncino di ingresso blindato, realizzazione della scala interna di collegamento tra i due piani, degli impianti elettrico e termosanitario, tinteggiatura interna, completamento servizio igienico, porte interne e fornitura e installazione caldaia	60.000,00
11	Appartamento al piano primo e distribuito su: ingresso-soggiorno, cucina, n° 2 bagni, n° 2 camere, ripostiglio.	Fornitura e posa parquet, fornitura e posa di porte interne, portoncino di ingresso blindato, verifica e completamento, degli impianti elettrico e termosanitario, tinteggiatura interna, completamento servizio igienico tinteggiature interne e fornitura e installazione caldaia	45.000,00
12	Appartamento al piano secondo, internamente è distribuito su: entrata-cucina-soggiorno, ripostiglio, camera.	Realizzazione massetto, il parquet, fornitura e posa di porte interne, completamento servizio igienico, posa e installazione caldaia, impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, tinteggiatura interna	30.000,00
13	Box auto		
14	Box auto		
15	Box auto		
16	Box auto		
17	Box auto		
18	Box auto		
19	Box auto		
20	Box auto		
21	Box auto		
22	Box auto		
23	Box auto		
24	Box auto		
25	Box auto		
26	Box auto		
27	Box auto		
28	Box auto		
29	Box auto		
30	Box auto		
31	Box auto		
32	Box auto		
33	Box auto		
34	Box auto		
35	Box auto		
36	Box auto		
37	Box auto		
38	Box auto		
39	Box auto		
40	Box auto		

41	Box auto		
42	Box auto		
43	Box auto		
44	Box auto		
45	Box auto		
46	Box auto		
47	Box auto		
48	Box auto		
49	Box auto	Tramezza divisoria + basculante	2.000,00
50	Box auto	Tramezza divisoria + basculante	4.000,00
51	Posto auto scoperto		
52	Posto auto scoperto		
53	Posto auto scoperto		
54	Posto auto scoperto		
55	Posto auto scoperto		
56	Posto auto scoperto		
57	Posto auto scoperto		
58	Posto auto scoperto		
59	Posto auto scoperto		
60	Posto auto scoperto		
61	Posto auto scoperto		
62	Cantina		

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso situato nel Comune di Valeggio sul Mincio (Vr) e che comprende i Lotti dal n° 1 al n° 62 è stato oggetto di intervento di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, per il quale sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- 1 - in data 28/05/2004 la n° 10125, relativa alle porzioni che si individuano con i fabbricati A- B;
- 2 - in data 15/04/2005 la n° 10154, relativa al parcheggio interrato;
- 3 - in data 15/04/2005 la n° 10521, relativa al fabbricato C.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle unità immobiliari, ricavate dalle planimetrie catastali fornite sono state determinate mediante il calcolo della superficie esterna lorda (S.E.L.) sono riportate nella sottostante tabella riassuntiva, adottando idonei coefficienti di ragguglio per le pertinenze.

Lotto	Identificativo catastale	Superficie principale	Superficie balcone	Superficie corte esclusiva	Superficie Portico	Superficie totale (S.E.L.)
1	Fg 27 m.n. 84 sub. 54	130,00	2,00	0,00	0,00	131,00
2	Fg 27 m.n. 84 sub. 2 Fg 35 m.n. 1354 sub. 2	160,00	0,00	90,00	0,00	162,00
3	Fg 27 m.n. 84 sub. 5 Fg 35 m.n. 1354 sub. 3	116,00	0,00	80,00	9,00	118,00
4	Fg 27 m.n. 84 sub. 6	116,00	0,00	0,00	9,00	116,00
5	Fg 27 m.n. 84 sub. 7	135,00	0,00	100,00	6,00	137,00
6	Fg 27 m.n. 84 sub. 11	110,00	0,00	0,00	9,00	110,00
7	Fg 27 m.n. 84 sub. 27	145,00	0,00	10,00	48,00	14,00
8	Fg 27 m.n. 84 sub. 13	24,00	0,00	0,00	40,00	24,00
9	Fg 27 m.n. 84 sub. 13	97,00	0,00	0,00	13,00	97,00
10	Fg 27 m.n. 84 sub. 49	132,00	0,00	0,00	0,00	132,00
11	Fg 27 m.n. 1215 sub. 5	142,00	0,00	0,00	0,00	142,00
12	Fg 27 m.n. 84 sub. 47	67,00	0,00	0,00	0,00	67,00
13	Fg 35 m.n. 1354 sub. 14	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
14	Fg 35 m.n. 1354 sub. 15	24,00	0,00	0,00	0,00	24,00
15	Fg 35 m.n. 1354 sub. 17	54,00	0,00	0,00	0,00	54,00
16	Fg 35 m.n. 1354 sub. 24	27,00	0,00	0,00	0,00	27,00
17	Fg 35 m.n. 1354 sub. 27	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
18	Fg 35 m.n. 1354 sub. 28	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
19	Fg 35 m.n. 1354 sub. 29	24,00	0,00	0,00	0,00	24,00
20	Fg 35 m.n. 1354 sub. 30	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
21	Fg 35 m.n. 1354 sub. 31	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
22	Fg 35 m.n. 1354 sub. 32	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
23	Fg 35 m.n. 1354 sub. 33	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
24	Fg 35 m.n. 1354 sub. 34	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
25	Fg 35 m.n. 1354 sub. 35	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00

26	Fg 35 m.n. 1354 sub. 37	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
27	Fg 35 m.n. 1354 sub. 38	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
28	Fg 35 m.n. 1354 sub. 39	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
29	Fg 35 m.n. 1354 sub. 40	18,00	0,00	0,00	0,00	18,00
30	Fg 35 m.n. 1354 sub. 41	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
31	Fg 35 m.n. 1354 sub. 42	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
32	Fg 35 m.n. 1354 sub. 43	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
33	Fg 35 m.n. 1354 sub. 44	17,00	0,00	0,00	0,00	17,00
34	Fg 35 m.n. 1354 sub. 45	17,00	0,00	0,00	0,00	17,00
35	Fg 35 m.n. 1354 sub. 46	17,00	0,00	0,00	0,00	17,00
36	Fg 35 m.n. 1354 sub. 47	22,00	0,00	0,00	0,00	22,00
37	Fg 35 m.n. 1354 sub. 48	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
38	Fg 35 m.n. 1354 sub. 50	17,00	0,00	0,00	0,00	17,00
39	Fg 35 m.n. 1354 sub. 51	39,00	0,00	0,00	0,00	39,00
40	Fg 35 m.n. 1354 sub. 52	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
41	Fg 35 m.n. 1354 sub. 53	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
42	Fg 35 m.n. 1354 sub. 54	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
43	Fg 35 m.n. 1354 sub. 55	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
44	Fg 35 m.n. 1354 sub. 56	19,00	0,00	0,00	0,00	19,00
45	Fg 35 m.n. 1354 sub. 57	18,00	0,00	0,00	0,00	18,00
46	Fg 35 m.n. 1354 sub. 58	18,00	0,00	0,00	0,00	18,00
47	Fg 35 m.n. 1354 sub. 59	18,00	0,00	0,00	0,00	18,00
48	Fg 35 m.n. 1354 sub. 62	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00
49	Fg 35 m.n. 1354 sub. 63	27,00	0,00	0,00	0,00	27,00
50	Fg 35 m.n. 1354 sub. 64	43,00	0,00	0,00	0,00	43,00
51	Fg 27 m.n. 84 sub. 28	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00
52	Fg 27 m.n. 84 sub. 29	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00
53	Fg 27 m.n. 84 sub. 30	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00



54	Fg 27 m.n. 84 sub. 31	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00
55	Fg 27 m.n. 84 sub. 32	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00
56	Fg 27 m.n. 84 sub. 37	13,00	0,00	0,00	0,00	13,00
57	Fg 27 m.n. 84 sub. 38	14,00	0,00	0,00	0,00	14,00
58	Fg 27 m.n. 84 sub. 39	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00
59	Fg 27 m.n. 84 sub. 40	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00
60	Fg 27 m.n. 84 sub. 41	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00
61	Fg 27 m.n. 84 sub. 42	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00
62	Fg 27 m.n. 84 sub. 57 Fg 35 m.n. 1354 sub. 66	308	0,00	0,00	0,00	308,00



CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi con riferimento all'attualità.

Considerando che gli immobili de quo sono stati oggetto di valutazione da parte del Geom. Flavio Segattini con perizie del 2011 e 2012 e che tali valutazioni non hanno riscontrato nessun interesse da parte degli investitori, visto anche il perpetuarsi della crisi del mercato immobiliare con il crollo dei valori immobiliari, si ritiene opportuno determinare il presunto valore attuale delle unità immobiliari residenziali secondo il criterio di stima della capitalizzazione dei redditi ovvero quell'operazione matematico finanziaria che determina il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r definito saggio di capitalizzazione:

$$Vm = Rn/r.$$

Viene determinato il valore del saggio di capitalizzazione mediante il rapporto tra i redditi annuali con i valori di mercato secondo la seguente formula:

$$r = \frac{R1+R2+R3+....Rn}{V1+V2+V3+...Vn}$$

Alla luce di quanto sopra, il saggio di capitalizzazione viene così determinato:

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili		
Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)
Valeggio Loc. gherla bilocale	45,00	4.800,00
valeggio appartamento piano primo	120,00	6.000,00
valeggio bilocale piano primo	70,00	5.400,00
Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili		
Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
Valeggio appartamento piano primo	106,00	140.000,00
Valeggio appartamento piano primo	121,00	150.000,00
Valeggio appartamento piano terra	135,00	157.000,00
Saggio medio di capitalizzazione : $[(\sum R) : (\sum SR)] : [(\sum P) : (\sum SP)]$		5,58%

Effettuate le apposite ricerche immobiliari, tenuto conto dell'ubicazione, del piano, delle caratteristiche e delle attuali offerte del mercato immobiliare, si sono adottati i presunti redditi annui delle unità immobiliari evidenziati nella sottostante tabella, con la determinazione del valore da capitalizzazione, ed il conseguente presunto valore dell'unità immobiliare al netto dei costi da sostenere.

Lotto	Dati catastali Comune di Valeggio sul Mincio	Destinazione	Reddito presunto annuo €	Valore da capitalizzazione €	Costi presunti opere da realizzare	Valore presunto Immobile €
1	Fg 27 m.n. 84 sub. 54	abitazione	7.800,00	110.000,00	45.000,00	65.000,00
2	Fg 27 m.n. 84 sub. 2 Fg 35 m.n. 1354 sub. 2	abitazione	6.000,00	85.000,00	40.000,00	45.000,00
3	Fg 27 m.n. 84 sub. 5 Fg 35 m.n. 1354 sub. 3	abitazione	6.000,00	85.000,00	20.000,00	65.000,00
4	Fg 27 m.n. 84 sub. 6	abitazione	6.000,00	85.000,00	20.000,00	65.000,00
5	Fg 27 m.n. 84 sub. 7	abitazione	7.200,00	100.000,00	20.000,00	80.000,00
6	Fg 27 m.n. 84 sub. 11	abitazione	6.000,00	85.000,00	20.000,00	65.000,00
7	Fg 27 m.n. 84 sub. 27	abitazione	6.600,00	95.000,00	20.000,00	75.000,00
8	Fg 27 m.n. 84 sub. 13	magazzino			25.000,00	20.000,00
9	Fg 27 m.n. 84 sub. 14	abitazione	6.000,00	85.000,00	20.000,00	65.000,00
10	Fg 27 m.n. 84 sub. 49	abitazione	6.600,00	95.000,00	50.000,00	45.000,00
11	Fg 27 m.n. 1215 sub. 5	abitazione	6.600,00	95.000,00	45.000,00	50.000,00
12	Fg 27 m.n. 84 sub. 47	abitazione	5.400,00	75.000,00	30.000,00	45.000,00
			Valore presunto complessivo			685.000,00

Per i box auto e i posti auto scoperti si è proceduto con stima "a corpo" così riassunta:

Lotto	Dati catastali Comune di Valeggio sul Mincio	Destinazione	Presunto valore totale €
13	Fg 35 m.n. 1354 sub. 14	Box auto	11.000,00
14	Fg 35 m.n. 1354 sub. 15	Box auto	12.000,00
15	Fg 35 m.n. 1354 sub. 17	Box auto	27.000,00
16	Fg 35 m.n. 1354 sub. 24	Box auto	15.000,00
17	Fg 35 m.n. 1354 sub. 27	Box auto	10.000,00
18	Fg 35 m.n. 1354 sub. 28	Box auto	10.000,00
19	Fg 35 m.n. 1354 sub. 29	Box auto	12.000,00
20	Fg 35 m.n. 1354 sub. 30	Box auto	11.000,00
21	Fg 35 m.n. 1354 sub. 31	Box auto	11.000,00
22	Fg 35 m.n. 1354 sub. 32	Box auto	11.000,00
23	Fg 35 m.n. 1354 sub. 33	Box auto	11.000,00
24	Fg 35 m.n. 1354 sub. 34	Box auto	11.000,00
25	Fg 35 m.n. 1354 sub. 35	Box auto	11.000,00
26	Fg 35 m.n. 1354 sub. 37	Box auto	11.000,00
27	Fg 35 m.n. 1354 sub. 38	Box auto	11.000,00
28	Fg 35 m.n. 1354 sub. 39	Box auto	11.000,00
29	Fg 35 m.n. 1354 sub. 40	Box auto	11.000,00
30	Fg 35 m.n. 1354 sub. 41	Box auto	11.000,00
31	Fg 35 m.n. 1354 sub. 42	Box auto	11.000,00
32	Fg 35 m.n. 1354 sub. 43	Box auto	11.000,00
33	Fg 35 m.n. 1354 sub. 44	Box auto	10.000,00
34	Fg 35 m.n. 1354 sub. 45	Box auto	10.000,00
35	Fg 35 m.n. 1354 sub. 46	Box auto	10.000,00
36	Fg 35 m.n. 1354 sub. 47	Box auto	11.000,00

37	Fg 35 m.n. 1354 sub. 48	Box auto	11.000,00
38	Fg 35 m.n. 1354 sub. 50	Box auto	10.000,00
39	Fg 35 m.n. 1354 sub. 51	Box auto	20.000,00
40	Fg 35 m.n. 1354 sub. 52	Box auto	11.000,00
41	Fg 35 m.n. 1354 sub. 53	Box auto	11.000,00
42	Fg 35 m.n. 1354 sub. 54	Box auto	11.000,00
43	Fg 35 m.n. 1354 sub. 55	Box auto	11.000,00
44	Fg 35 m.n. 1354 sub. 56	Box auto	11.000,00
45	Fg 35 m.n. 1354 sub. 57	Box auto	11.000,00
46	Fg 35 m.n. 1354 sub. 58	Box auto	11.000,00
47	Fg 35 m.n. 1354 sub. 59	Box auto	11.000,00
48	Fg 35 m.n. 1354 sub. 62	Box auto	11.000,00
49	Fg 35 m.n. 1354 sub. 63	Box auto	13.000,00
50	Fg 35 m.n. 1354 sub. 64	Box auto	20.000,00
51	Fg 27 m.n. 84 sub. 28	Posto auto scoperto	3.000,00
52	Fg 27 m.n. 84 sub. 29	Posto auto scoperto	3.000,00
53	Fg 27 m.n. 84 sub. 30	Posto auto scoperto	3.000,00
54	Fg 27 m.n. 84 sub. 31	Posto auto scoperto	3.000,00
55	Fg 27 m.n. 84 sub. 32	Posto auto scoperto	3.000,00
56	Fg 27 m.n. 84 sub. 37	Posto auto scoperto	3.000,00
57	Fg 27 m.n. 84 sub. 38	Posto auto scoperto	3.000,00
58	Fg 27 m.n. 84 sub. 39	Posto auto scoperto	3.000,00
59	Fg 27 m.n. 84 sub. 40	Posto auto scoperto	3.000,00
60	Fg 27 m.n. 84 sub. 41	Posto auto scoperto	3.000,00
61	Fg 27 m.n. 84 sub. 42	Posto auto scoperto	3.000,00
62	Fg 27 m.n. 84 sub. 57 Fg 35 m.n. 1354 sub. 66	Cantina	40.000,00
Valore presunto complessivo			527.000,00

Per un presunto valore complessivo dell'immobile in Valeggio sul Mincio pari a € 1.212.000,00.

Per trovare un maggior appeal nel mercato immobiliare di Società di Investimento qualificate, investitori privati e Fondi di Investimento Immobiliari con i rendimenti da loro attesi, da indagini effettuate, riscontri con Advisor di alcune SGR e pubblicazioni (Assogestioni), è opportuno ribassare del 15% circa il valore del compendio immobiliare di cui sopra, ottenendo così un valore presunto di circa € 1.030.000,00.

IMMOBILI IN LUGAGNANO DI SONA (VR) LOC. FESTARA (Punto 2)

L'immobile in oggetto e' ubicato nella Frazione di Lugagno, un piccolo centro in comune di Sona, confinante con la periferia Ovest di Verona, in prossimità del centro commerciale "la grande mela", facilmente raggiungibile per la presenza della vicina Strada statale 11 e la tangenziale che lo collega al casello autostradale di Verona Nord.

Il fabbricato artigianale di recente costruzione, si estrinseca su un livello interrato e tre livelli fuori terra collegati tramite vano scala e ascensore interno.

La struttura dell'immobile e in travi e pilastri con pannelli di tamponamento in graniglia di marmo nella quale sono inseriti i serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Il piano interrato, accessibile tramite rampa esterna con accesso dalla controstrada, è composto da un ampio deposito oltre a locale magazzino con bagno.

Il piano terra utilizzato sempre come deposito presenta un doppia altezza ed e' accessibile dalla controstrada e comprende inoltre locali spogliatoio con annessi servizi e locale mensa.

Al piano primo è ubicata una abitazione, destinata al custode dello stabile, di fatto adibita ad archivio e mai utilizzata che si compone da soggiorno cucina, due camere da letto, servizio igienico e lavanderia.

Al piano secondo sono ubicati gli uffici, "open space", con locale archivio e tre servizi igienici, dotato di ampie superfici finestrate.

Si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con buone finiture sia per la parte artigianale che la parte direzionale/abitativa.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato situato nel Comune di Lugagnano di Sona (Vr) e che individua il Lotto n° 63 è stato costruito in seguito al rilascio del permesso di costruire n° 9/2004 del 22/01/2004, P.E. 275/2003 e DIA in variante del 02/03/2006 P.E. 67/2006; in data 21/11/2006 è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 126/2006; in data 17/11/2009 è stato rilasciato il certificato di agibilità relativo ai box interrati.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle unità immobiliari, ricavate dalle planimetrie catastali fornite sono state determinate mediante il calcolo della superficie esterna lorda (S.E.L.) e riportate nella sottostante tabella riassuntiva:

Lotto	Identificativo catastale Comune di Sona	Superficie principale	Superficie balcone	Superficie corte esclusiva	Superficie totale (S.E.L.)
63	Fg 15 m.n. 703 sub. 1	2.430	0,00	0,00	2.430
63	Fg 15 m.n. 703 sub. 2	100	0,00	0,00	100,00

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi con riferimento all'attualità.

Il criterio di stima adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Viene quindi adottato, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach). Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato (ad esempio l'altezza del piano in presenza o meno dell'ascensore, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie, ecc.).

La presenza e la quantità di queste caratteristiche determinano l'entità del prezzo componente a cui sono quindi legate dal "prezzo marginale"; tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della determinata caratteristica. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Pertanto, al fine della comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche che influiscono maggiormente sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il "subject". Non conoscendo il prezzo effettivamente concordato e le date di stipula degli atti notarili di immobili effettivamente compravenduti, è possibile basarsi sulle offerte immobiliari normalmente reperibili.

Mediante la compilazione di un'apposita tabella si ottiene la correzione di prezzo che si deve apportare a ciascun immobile di confronto (comparables) per renderlo simile, rispetto a ciascuna

caratteristica considerata, all'immobile oggetto di stima (subject) giungendo così alla definizione del prezzo unitario medio stimato.

Si perviene così alla determinazione del più probabile valore di mercato ovvero di quel valore che ha maggior probabilità di verificarsi nell'incontro tra l'offerta e la domanda ("valore unitario stimato").

Pertanto secondo quanto soprariportato il presunto valore di mercato dell'immobile in oggetto e' stato così determinato:

FABBRICATO ARTIGIANALE:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Sona	Sona	Lugagnano	Via Festara	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	3500	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	---
Prezzo rilevato	970.000,00	600.000,00	640.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	0	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20,00%	20,00%	20,00%	-----	%
Prezzo adottato	776.000,00	480.000,00	512.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.600,00	930,00	620,00	2.530,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	4	2	2	7	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=ordinaria, 2=irregolare, 3=normale, 4=buona, 5=ottimo</small>	3	4	5	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-2	1	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che concorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,01%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 7
	vita utile di un servizio igienico (anni) 45
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (%)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 60.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 1.600,00	Prezzo marginale	€ 485,00	Prezzo marginale assunto : € 485,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 930,00	Prezzo marginale	€ 516,13	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 620,00	Prezzo marginale	€ 825,81	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 2.530,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-6,47	-4,00	-4,27
Superficie principale/ragguagliata (*)	485,00	485,00	485,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	4.222,22	4.222,22	4.222,22
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Zona	38.800,00	24.000,00	25.600,00
Qualità	38.800,00	24.000,00	25.600,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	776.000,00	480.000,00	512.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	451.050,00	776.000,00	926.350,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	12.666,67	21.111,11	21.111,11
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	120.000,00	60.000,00	0,00
Zona	38.800,00	0,00	0,00
Qualità	38.800,00	48.000,00	-25.600,00
Prezzo corretto (€.)	1.437.316,67	1.385.111,11	1.433.861,11

Prezzo corretto medio (€.) 1.418.763,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 3,77%

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.) 1.420.013,00

Valore stimato (€.) 1.400.000,00

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

ABITAZIONE:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Martiri del lavoro	via Pellacane	via manzoni	Via Festara	Via
Distanza dal soggetto di stima	2500	2000	1400	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	artigianale	---
Prezzo rilevato	190.000,00	145.000,00	169.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	0	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	15,00%	15,00%	-----	%
Prezzo adottato	161.500,00	123.250,00	143.650,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	117,00	105,00	90,00	100,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	15,00	15,00	15,00	0,00	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	2	2	1	n.
Servizi igienici	2	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	5	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	2	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	0	2	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,01%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	0,60
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 7
	vita utile di un servizio igienico (anni) 45
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 126,00	Prezzo marginale	€ 1.281,75	Prezzo marginale assunto : € 1.081,14
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 114,00	Prezzo marginale	€ 1.081,14	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 99,00	Prezzo marginale	€ 1.451,01	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 100,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-1,35	-1,03	-1,20
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.081,14	1.081,14	1.081,14
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	648,68	648,68	648,68
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	4.222,22	4.222,22	4.222,22
Livello di piano	1.599,01	1.220,30	1.422,28
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	8.075,00	6.162,50	7.182,50
Qualità	8.075,00	6.162,50	7.182,50

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	161.500,00	123.250,00	143.650,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-18.379,39	-5.405,70	10.811,40
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	-9.730,26	-9.730,26	-9.730,26
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	-4.222,22	0,00	-4.222,22
Livello di piano	-1.599,01	-1.220,30	-1.422,28
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	0,00
Zona	-16.150,00	-12.325,00	-14.365,00
Qualità	-16.150,00	0,00	-14.365,00
Prezzo corretto (€.)	110.269,12	109.568,74	110.356,64

Prezzo corretto medio (€.) 110.065,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 0,72%

errore < 6% : accettabile

Stima da monparametrica (€.) 126.372,00

Valore stimato (€.) 110.000,00

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Oltre al criterio di stima soprariporato, considerando che gli immobili in oggetto sono stati oggetto di valutazione da parte del Geom. Flavio Segattini con perizie del 2011 e 2012 e che tali valutazioni non hanno riscontrato nessun interesse da parte degli investitori, visto anche il perpetuarsi della crisi del mercato immobiliare con il crollo dei valori immobiliari, si ritiene opportuno determinare il presunto valore attuale delle unità immobiliari residenziali secondo il criterio di stima della capitalizzazione dei redditi ovvero quell'operazione matematico finanziaria che determina il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r definito saggio di capitalizzazione:

$$Vm = Rn/r.$$

Viene determinato il valore del saggio di capitalizzazione mediante il rapporto tra i redditi annuali con i valori di mercato secondo la seguente formula:

$$r = \frac{R1+R2+R3+\dots+Rn}{V1+V2+V3+\dots+Vn}$$

Alla luce di quanto sopra, il saggio di capitalizzazione determinato come evidenziato nella sottostante tabella riportante il conseguente valore dell'immobile:

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili		
Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
Sona Fabbricato Artigianale	1.000,00	800.000,00
Sona Fabbricato Artigianale	1.600,00	970.000,00
Lugaganano di Sona Fabb. Artigianale	930,00	600.000,00
Saggio medio di capitalizzazione : $[(\sum R):(\sum SR)] : [(\sum P):(\sum SP)]$		8,24%

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

Capitalizzazione del reddito

Reddito presunto annuo	= €.	158.000,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfitti, ecc.	= €.	35.000,00
Reddito netto annuo	= €.	123.000,00
Valore al tasso del 8,24%	= €.	1.500.000,00
Valore abbattuto (vedi sotto)	= €.	

Note aggiuntive alla valutazione analitica

Il reddito netto e' stato determinato mediante la determinazione di un valore medio ponderato dei canoni di mercato comparabili soprariportati moltiplicato per la superficie dell'ufficio in oggetto (€ 60/mq/anno * mq 2.630) per un importo complessivo presunto pari a circa € 158.000,00.

Nella tabella riassuntiva sottostante si riportano i valori determinati con i due metodi di stima che risultano essere perfettamente allineati:

Lotto	Dati Catastali Comune di Sona	Destinazione	Presunto valore di mercato MCA €	Presunto valore di mercato capitalizzazione €
63	Fg 15 m.n 703 sub. 1	Fabbricato artigianale	1.400.000,00	1.500.000,00
63	Fg 15 m.n 703 sub. 2	Abitazione	110.000,00	
			1.510.000,00	1.500.000,00

Si può pertanto considerare il presunto valore complessivo dell'immobile in Comune di Sona pari a € 1.500.000,00.

Per trovare un maggior appeal nel mercato immobiliare di Società di Investimento qualificate, investitori privati e Fondi di Investimento Immobiliari con i rendimenti da loro attesi, da indagini effettuate, riscontri con Advisor di alcune SGR e pubblicazioni (Assogestioni), è opportuno ribassare del 20% circa il valore del compendio immobiliare di cui sopra, ottenendo così un valore presunto di circa € 1.200.000,00.

IMMOBILI IN VERONA, VIA BERTONI N. 3 (PUNTO 3)

L'immobile in oggetto e' ubicato in prossimità del centro storico di Verona, ai limiti della Z.T.L. comodamente servito da tutte le strutture ed infrastrutture primarie e secondarie. Ha destinazione direzionale e si sviluppa su due piani, terra e primo e comprende quattro locali con due servizi igienici, oltre ad un piano interrato che non viene però conteggiato in quanto privo di concessione edilizia. L'immobile è dotato di un garage e cantina al piano interrato. Le finiture sono ordinarie.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato situato nel Comune di Verona nel quale è inserita l'unità che si individua con il Lotto n° 64 è stato oggetto di ristrutturazione in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 84552 P.G. n° 7824/96 SK in data 15/05/2000 e successive varianti n° 5168/SK rilasciata in data 20/06/2001, n° 74405 P.G. - n° 6238/2001 SK in data 06/05/2002 e D.I.A. prot. 7814 del 28/06/2002; in data 16/10/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 91971 P.G.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle unità immobiliari, ricavate dalle planimetrie catastali fornite sono state determinate mediante il calcolo della superficie esterna lorda (S.E.L.) e riportate nella sottostante tabella riassuntiva.

Lotto	Identificativo catastale	Superficie principale	Superficie cantina	Superficie corte esclusiva	Superficie totale (S.E.L.)
64	Fg 168 m.n. 352 sub. 135	110	8,00	0,00	112,00
64	Fg 168 m.n. 352 sub. 174	20	0,00	0,00	20,00

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi con riferimento all'attualità.

Il criterio di stima adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Viene quindi adottato, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach). Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato (ad esempio l'altezza del piano in presenza o meno dell'ascensore, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie, ecc.).

La presenza e la quantità di queste caratteristiche determinano l'entità del prezzo componente a cui sono quindi legate dal "prezzo marginale"; tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della determinata caratteristica. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Pertanto, al fine della comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche che influiscono maggiormente sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il "subject". Non conoscendo il prezzo effettivamente concordato e le date di stipula degli atti notarili di immobili effettivamente compravenduti, è possibile basarsi sulle offerte immobiliari normalmente reperibili.

Mediante la compilazione di un'apposita tabella si ottiene la correzione di prezzo che si deve apportare a ciascun immobile di confronto (comparables) per renderlo simile, rispetto a ciascuna caratteristica considerata, all'immobile oggetto di stima (subject) giungendo così alla definizione del prezzo unitario medio stimato.

Si perviene così alla determinazione del più probabile valore di mercato ovvero di quel valore che ha maggior probabilità di verificarsi nell'incontro tra l'offerta e la domanda ("valore unitario stimato").

Ufficio:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via c. battisti	valverde		via bertoni	Via
Distanza dal soggetto di stima	700	1500		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	ufficio	ufficio		ufficio	---
Prezzo rilevato	267.000,00	215.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta		-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	15,00%		-----	%
Prezzo adottato	226.950,00	182.750,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	125,00	105,00		112,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1		0	n.
Servizi igienici	2	1		2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	3	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		0,01%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	7
	vita utile di un servizio igienico (anni)	45
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	125,00	Prezzo marginale	€ 1.815,60	Prezzo marginale assunto : € 1.740,48
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	105,00	Prezzo marginale	€ 1.740,48	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	112,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-1,89	-1,52	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.740,48	1.740,48	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	4.222,22	4.222,22	0,00
Livello di piano	2.247,03	1.809,41	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	11.347,50	9.137,50	0,00
Qualità	11.347,50	9.137,50	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	226.950,00	182.750,00	0,00
Data	1,89	1,52	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-22.626,19	12.183,33	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	4.222,22	0,00
Livello di piano	-2.247,03	-1.809,41	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-11.347,50	-9.137,50	0,00
Prezzo corretto (€.)	190.731,17	188.210,17	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	189.471,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,34%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoperametrica (€.)	199.508,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	190.000,00
----------------------------	-------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Il presunto valore del garage è stato determinato "a corpo" in **€ 35.000,00**

Oltre al criterio di stima soprariportato, considerando che gli immobili de quo sono stati oggetto di valutazione da parte del Geom. Flavio Segattini con perizie degli anni 2011 e 2012 e che tali valutazioni non hanno riscontrato nessun interesse da parte degli investitori, visto anche il perpetuarsi della crisi del mercato immobiliare con il crollo dei valori immobiliari, si ritiene opportuno determinare il presunto valore attuale delle unità immobiliari residenziali secondo il

criterio di stima della capitalizzazione dei redditi ovvero quell'operazione matematico finanziaria che determina il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r definito saggio di capitalizzazione:

$$Vm = Rn/r.$$

Viene determinato il valore del saggio di capitalizzazione mediante il rapporto tra i redditi annuali con i valori di mercato secondo la seguente formula:

$$r = \frac{R1+R2+R3+....Rn}{V1+V2+V3+...Vn}$$

Alla luce di quanto sopra, il saggio di capitalizzazione viene così determinato:

Determinazione dei canoni di locazione o del Beneficio Fondiario

Da indagine di mercato si può assumere un canone lordo annuo pari a € 7.800,00

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)
verona corso porta nuova	100,00	11.400,00
verona corso porta nuova	160,00	24.000,00
verona piazza cittadella	90,00	13.800,00

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
verona via cesare battisti	125,00	267.000,00
verona, via valverde	105,00	215.000,00

Saggio medio di capitalizzazione :	$[(\sum R):(\sum SR)] : [(\sum P):(\sum SP)]$	6,71%
------------------------------------	---	-------

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

Capitalizzazione del reddito

Reddito presunto annuo	= €.	18.000,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfiti, ecc.	= €.	4.000,00
Reddito netto annuo	= €.	14.000,00
Valore al tasso del 6,71%	= €.	210.000,00
Valore abbattuto (vedi sotto)	= €.	

Note aggiuntive alla valutazione analitica

Il reddito netto è stato determinato mediante la determinazione di un valore medio ponderato dei canoni di mercato comparabili sopraportati moltiplicato per la superficie dell'ufficio in oggetto (€ 144/mq/anno * 112 mq) oltre alla redditività del garage pari a circa € 1.800,00.

Nella tabella riassuntiva sottostante si riportano i valori determinati con i due metodi di stima che presentano una leggera differenza ma sostanzialmente in linea:

Lotto	Dati catastali Comune di Verona	Destinazione	Presunto valore di mercato MCA	Presunto valore di capitalizzazione
64	Fg 168 m.n. 352 sub. 174	Ufficio	€ 190.000,00	€ 210.000,00
64	Fg 168 m.n. 352 sub. 135	garage	€ 35.000,00	
			€ 225.000,00	€ 210.000,00

Si può pertanto attribuire un presunto valore complessivo relativo all'immobile in Verona pari a € 210.000,00.

Per trovare maggior riscontro nel mercato immobiliare di Società di Investimento qualificate, investitori privati e Fondi di Investimento Immobiliari con i rendimenti da loro attesi, da indagini effettuate, riscontri con Advisor di alcune SGR e pubblicazioni (Assogestioni), è opportuno ribassare del 15% circa il valore del compendio immobiliare di cui sopra, ottenendo così un valore presunto di circa € 180.000,00.

QUADRO RIASSUNTIVO:

- ✓ Immobili in Comune di Valeggio sul Mincio valore complessivo pari a € 1.030.000,00
- ✓ Immobili in Comune di Sona (VR) valore complessivo pari a € 1.200.000,00
- ✓ Immobili in Verona valore complessivo pari a € 180.000,00

Verona 25.03.2017



Allegati:

- ✓ estratto di mappa;
- ✓ visure catastali;
- ✓ planimetrie catastali;
- ✓ elaborati planimetrico
- ✓ Comparabili in vendita e affitto;
- ✓ Doc. Fotografica;
- ✓ Indagine rendite ondi.