

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

FALLIMENTO n.° 110/21

Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno & C. e dei soci
Dressino Teresa, Saggiorato Morena, Saggiorato Claudio e Saggiorato Alessandra
Noventa Vicentina (VI)

Giudice delegato: dott. Giovanni Genovese

Curatore: dott.ssa Sabina Gallico

OGGETTO:

Perizia di stima beni immobili in Noventa Vicentina

TECNICO INCARICATO:

architetto Enrico Stimelli

Ordine degli Architetti P. P. C. di Vicenza n. 1406

Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vicenza n. 1746

Contrà Lioy, 16 – Vicenza tel. 0444163941

mail: enrico.stimelli@gmail.com

pec: enrico.stimelli@archiworldpec.it

INTRODUZIONE

Incarico ed introduzione:

La dott.ssa Sabina Gallico, quale curatore fallimentare della ditta Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno & C. e dei soci Dressino Teresa, Saggiorato Morena, Saggiorato Claudio e Saggiorato Alessandra, C.F. – P.IVA 00236180246 con sede in Via Prolin, 30 – Noventa Vicentina (VI), ha conferito al sottoscritto architetto Enrico Stimelli, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Vicenza al n. 1406 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vicenza al n. 1746, con studio a Vicenza in Contrà Paolo Lioy - 16, l'incarico di redigere la presente perizia al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sotto elencati alla data odierna.

I beni immobili oggetto di perizia, siti in comune di Noventa Vicentina (VI), sono i seguenti:

Catasto Terreni: Foglio 8 mappali 404 – 407 (fabbr. rurale) – 707 - 982 – 983 – 985 – 990 – 992 – 993 – 1283

Catasto Urbano: Foglio 8 mappale 4 sub 4, 5, 6, 9, 12, 13, 15 – mappale 14 sub 8, 9, 10 – mappale 225 sub 1 e 2 – mappale 238 sub 3, 4, 5 – mappale 403.

Gli intestatari dei beni immobili soprascritti risultano in proprietà, a varie quote ed a vario titolo, al Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno & C. e dei soci Dressino Teresa, Saggiorato Morena, Saggiorato Claudio e Saggiorato Alessandra; alla data della perizia la sig.ra Dressino Teresa risulta nel frattempo deceduta e non è stata fatta la successione.

Il giorno 16/02/2022 è stato effettuato il primo sopralluogo in loco per visionare gli immobili, confrontare la documentazione con lo stato di fatto ed eseguire le foto per la documentazione fotografica; successivamente è stata reperita tutta la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina, mediante richiesta di accesso agli atti. Infine, presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sugli intestatari del fallimento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione degli immobili e identificazione catastale:

Gli immobili oggetto di perizia, sono unità immobiliari produttive e residenziali con pertinenze, terreni edificabili e quota parte di strade ad uso pubblico da cedere al comune; tutti in Noventa Vicentina; tutte le proprietà sono situate ad est a poca distanza dalla piazza e dal municipio di Noventa.

I beni immobili in oggetto sono così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Noventa Vicentina, Foglio 8:

- particella 404, Semin. Arb. Classe 3 Consistenza 398
proprietà 1/1 Dressino Teresa
 - particella 407, Fabbricato Rurale Consistenza 60
proprietà 1/1 Dressino Teresa
 - particella 707, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 840
proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2 Dressino Teresa; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Alessandra
-

- particella 982, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 560
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 983, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 510
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 985, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 410
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 990, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 570
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 992, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 380
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 993, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 30
proprietà per 2/9 Dressino Teresa; per 7/9 altri
- particella 1283, Semin. Arbor. Classe 3 Consistenza 359
proprietà 1/1 Dressino Teresa

Catasto Urbano del Comune di Noventa Vicentina, foglio 8

- particella 4 sub 4 - P.T. - cat. C/6, Classe 1 Consistenza 15 mq
proprietà 1/1 Saggiorato Alessandra
 - particella 4 sub 5 - P.T. - cat. C/6, Classe 1 Consistenza 15 mq
proprietà 1/1 Saggiorato Morena
 - particella 4 sub 6 - P.1 - cat. A/3, Classe 2 5,5 vani
proprietà 1/1 Saggiorato Morena
 - particella 4 sub 9 - P.2. - cat. A/3, Classe 2 Consistenza 6 vani
proprietà 1/1 Saggiorato Alessandra
 - particella 4 sub 12 - P.T. - cat. C/2, Classe 2 Consistenza 7 mq
proprietà 1/1 Saggiorato Morena
 - particella 4 sub 13 - P.T. - cat. C/2, Classe 2 Consistenza 8 mq
proprietà 1/1 Saggiorato Alessandra
 - particella 4 sub 15 - P.T. - cat. C/2, Classe 2 Consistenza 74 mq
proprietà 1/2 Dressino Teresa 1/2 Saggiorato Morena
 - particella 14 sub 8 - P.T. - cat. D/1,
proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2 Dressino Teresa; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Alessandra
 - particella 14 sub 9 - P.1. - cat. A/3, Classe 3 Consistenza 8 vani
proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2 Dressino Teresa; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Alessandra
 - particella 14 sub 10 - P.1. - cat. A/3, Classe 3 Consistenza 8,5 vani
proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2 Dressino Teresa; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Alessandra
-

- particella 225 sub 1 - P.T.1 - cat. A/4, Classe 4 Consistenza 4,5 vani
proprietà 1/1 Dressino Teresa
- particella 225 sub 2 - P.T.1 - cat. A/4, Classe 4 Consistenza 3,5 vani
proprietà 1/1 Dressino Teresa
- particella 238 sub 3 - P.T. - cat. C/3, Classe 2 Consistenza 205 mq
proprietà 1/1 Dressino Teresa
- particella 238 sub 4 - P.T. - cat. D/1,
proprietà 1/1 Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno & C.
- particella 238 sub 5 - P.T. - cat. A/3 classe 2 Consistenza 6 vani
proprietà 1/1 Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno & C.
- particella 403 P.T. - cat. C/2, Classe 2 Consistenza 23 mq
proprietà 1/1 Dressino Teresa

Gli immobili oggetto di perizia, per chiarezza suddivisi in lotti, sono i seguenti:

LOTTO 1: IMMOBILI IN VIA PROLIN 6 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 4 sub 5 – 6 – 12
APPARTAMENTO – GARAGE - DEPOSITO

LOTTO 2: IMMOBILI IN VIA PROLIN 6 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 4 sub 4 – 9 – 13
APPARTAMENTO – GARAGE - DEPOSITO

LOTTO 3: IMMOBILE IN VIA PROLIN 6/E – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 4 sub 15
DEPOSITO

LOTTO 4: IMMOBILI IN VIA PROLIN 28/30/32 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 225 sub 1 - 2 e part. 407
UNITA' RESIDENZIALI COLLABENTI E TERRENO

LOTTO 5: IMMOBILE IN VIA PROLIN 34 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 238 sub 5
APPARTAMENTO

LOTTO 6: IMMOBILI IN VIA PROLIN 34 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 238 sub 3 – 4, part. 403 e 404
LABORATORIO/OPIFICIO (EX CARROZZERIA) E TERRENO

LOTTO 7: IMMOBILI IN VIA PROLIN 36/40/42/44 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 14 sub 8 e part. 707
LABORATORIO/NEGOZIO (PANIFICIO) E TERRENO

LOTTO 8: IMMOBILI IN VIA PROLIN 38 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 14 sub 9
APPARTAMENTO

LOTTO 9: IMMOBILI IN VIA PROLIN 38 – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 14 sub 10
APPARTAMENTO

LOTTO 10: IMMOBILE IN NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 1283
LOTTO INTERCLUSO

LOTTO 11: IMMOBILI IN NOVENTA VIC.NA foglio 8 particelle 982, 983, 985, 990, 992, 993
SEDE STRADALE VIA MANZONI VIA PETRARCA

VALUTAZIONI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 8 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

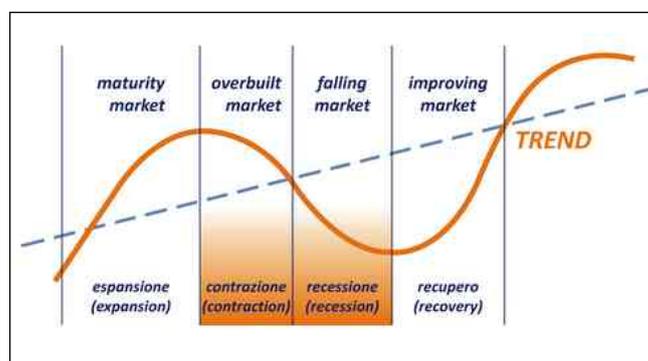
Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	Zona CENTRALE
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di UNITA' RESIDENZIALI
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTI RESIDENZIALI
Tipologia Edilizia	ABITAZIONE RESIDENZIALE
Dimensioni	MEDIO / GRANDE
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato NON STRANIERO
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
Livello di Prezzo	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare
Filtering (fattori est. che infl.zano il prezzo del mercato in +/-)	UP – contesto composto in parte da cittadini non extracomunitari



Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

In questo momento storico siamo nella fase successiva a quella della contrazione in cui crescono i tempi di produzione e di collocamento con una diminuzione dei prezzi degli immobili o meglio nella fase di **recupero** e mette in evidenza

una leggera ripresa dei prezzi (Analisi prima del LOCK DOWN causa COVID-19), Infatti dal 2014 al 2019 si era avuto un costante sviluppo del mercato immobiliare con all'incirca un aumento del 3% annuo (2,7% stimato nel 2020),

La flessione nel 2020 è stata significativa, Adesso, Secondo l'**analisi Istat sul mercato immobiliare** che fa riferimento al **terzo trimestre del 2020**, le transazioni sono salite del 2,3% nel comparto abitativo rispetto allo stesso periodo del 2019. È boom di acquisti al Meridione: il **Sud** registra una crescita dell'**8,9%**, così come i **paesini di provincia** lungo tutto lo stivale (+4,6%), il **Nord-Ovest** (+2,8%) e il **Nord-Est** (+1,5%). Calano le compravendite al Centro (-1,6%), nelle Isole (-1,2%) e nelle città metropolitane (-0,7%).

VALORE DI MERCATO con METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - IMMOBILE RESIDENZIALE

(Stima a Market Comparison Approach)

Stima a MCA
Market
Comparison
Approach

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach o (MCA) o Metodo del confronto del mercato: è un procedimento 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 reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

STIMA DEL LOTTO 1 :

• IMMOBILI IN VIA PROLIN 6 – NOVENTA VICENTINA foglio 8 particella 4 sub 5 – 6 – 12 intestati a Saggiolato Morena

Classificazione	1
Destinazione	RESIDENZIALE
Proprietà	SAGGIOLATO MORENA
Utilizzo	RESIDENZA
Foglio 8	Mappale 4 Sub 6 Sub 5 Sub 12
Categoria	A/3 – Abit. Tipo CIVILE C/6 – Garage C/2 - Deposito
Superficie CATASTALE	126 mq. escluse aree scoperte pari a 122 mq 15 mq. escluse aree
Superficie COMMERCIALE	144.51 mq. (SEL)
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)

FOTO ESTERNA



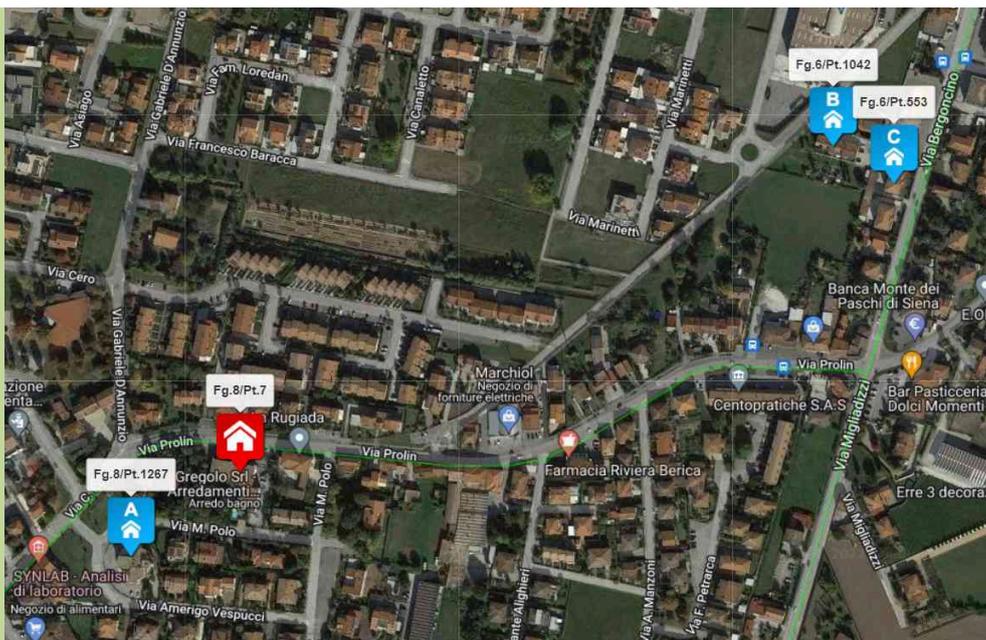
**FOTO
INTERNO**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
APPARTAMENTO (P.1° - sub 6)	121.75	1/1	121.75	N
TERRAZZO (P.1° - sub 6)	7.40	1/3	2.47	N
LOGGIA (P.1° - sub 6)	5.35	1/2	2.68	S
RIPOSTIGLIO (P.T - sub 12)	9.10	2/3	6.07	O
GARAGE (P.T. - sub 5)	17.50	2/3	11.50	O
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			144.51 mq.	

IMMOBILI CHE FORMANO IL CAMPIONE D'INDAGINE PER LA COMPARAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SONO:



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

COMPARABILE A

FABBRICATO RESIDENZIALE IN FABBRICATO CONDOMINIALE – (Via Vespucci 3) - Ag 1984

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. BENIAMINO ITRI REPERTORIO N 149.179 - RACCOLTA N. 38.344
DATO ATTO	16/11/2021
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	91.05 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 8, MAPPALÉ 1267
PREZZO	65.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	713.89 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	0.00 MQ
ZONA	ZONA CENTRALE

COMPARABILE B

FABBRICATO RESIDENZIALE UNITA' INDIPENDENTE SU SOLUZIONE A SCHIERA - (via Bergoncino 21) - Ag. 1995

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N° 627
DATA	17/02/2022
DESCRIZIONE	PORZIONE VILLETTA A SCHIERA con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	124.74 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALÉ 1042
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	761.57 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	33.45 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

COMPARABILE C

FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE - (Via Bergoncino 19) - Ante 1969

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N.4076
DATA	01/07/2021
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	112.24 MQ
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALÉ 553
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	846.37 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	0.00 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

	ACR ONI MI	COMPARABILE A (Via Vespucci 3) - Agib 1994	COMPARABILE B (Via Bergoncino 21) - Ag. 1995	COMPARABILE C (Via Bergoncino 19) - Agib 1969	SUBJECT (Via Prolin 10) - Ag. 1984
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 65.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	5	1	8	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	80,65	103,45	98,40	121,75
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	9,30	33,43	0,00	7,40
Sup Loggia LOG (m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	5,35
Sup Accessori (m²) 66%		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Accessori (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	9,10
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	14,35	0,00	18,85	17,50
Servizi	SER	1	2	1	2
Livello di Piano LIV (n)	P	2	1	2	1
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	0,00	33,45	0,00	0,00
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	0,00	20,75	0,00	0,00
Prestazione Energ. Kw/m²/anno	APE	G 291,65	F 168,98	F 280,56	E 0,00
Stato di manutenzione		3	3	3	3
Orientamento		2	2	0	2
Traffico	MAN	2	2	1	3

C. Q1

C. Q2

• Classe Energetica Presunta

C. Q1 CARATTERISTICHE QUANTITATIVE – estimabili

C. Q2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE – inestimabili

Fondamentale per il Procedimento di Stima MCA è la determinazione dei Prezzi Marginali ;

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo , negativo o nullo per gli spazi non principali viene fatta utilizzando dei coefficienti correttivi .

Prezzo Marginale della DATA

Per la determinazione del Prezzo Marginale riferito alla DATA (saggio di deprezzamento annuale) si fa riferimento delle variazioni dei prezzi annuali riportata nel Borsino Immobiliari della Camera di Commercio di VICENZA, CONSIDERANDO i seguenti borsini dell'AGENZIA DEL TERRITORIO RIFERITI A **NOVENTA VICENTINA**:

Il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data della valutazione (la notevole riduzione del Valore Unitario è stato influenzato dalla Fase pandemica che ha ridotto le contrattazioni immobiliari)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: NOVENTA VICENTINA
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1450
Ville e Villini	NORMALE	900	1150
Ville e Villini	Ottimo	1250	1450

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: NOVENTA VICENTINA
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400
Ville e Villini	NORMALE	900	1150
Ville e Villini	Ottimo	1150	1450

-3.13 %

And. Quotazioni Resid.	+3.53% annuo 957 €/M²	And. Vendite Resid.	+0.55% annuo 104 unità	And. Vendite Non Resid.	+25.2% anno 25 unità
Dinamicità Mercato	Medio Alta	Numero Edifici	2470 - 87.05% ad uso resid.	Numero Abitazioni	3779 - 74.85% di proprietà

INFORMAZIONI IMMOBILIARI



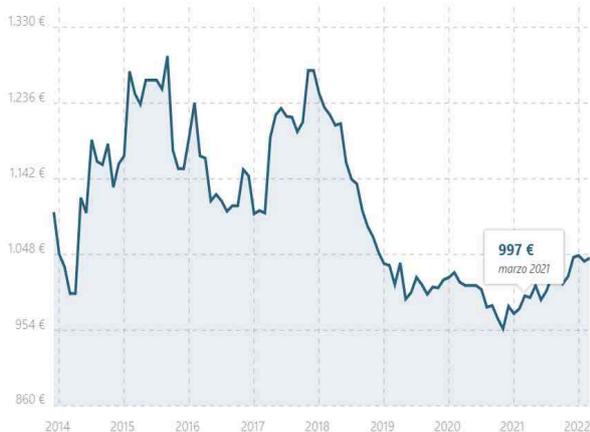
Mercato Immobiliare a Noventa Vicentina



I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Noventa Vicentina sono in aumento pari a **(+4,16%)**. Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece sostanzialmente invariati.



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 936 al metro quadro**, con un **aumento del 9,09% rispetto a Marzo 2021 (858 €/m²)**.

	Stato di Conservazione x ABITAZIONI CIVILI	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2021 2° Sem SEMICENTRO NOVENTA VICENTINA	NORMALE	750,00 €	1.100,00 €
Quotazione Anno 2020 2° Sem SEMICENTRO NOVENTA VICENTINA	NORMALE	800,00 €	1.100,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		-50,00 €	0,00 €
Incrementi / Decrementi (%)		-6,25%	0,00%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		-3,13%	
Rivalutzione da BORSINO IMMOBILIARE . IT		3,53%	
Rivalutzione da MERCATO IMMOBILIARE . IT		4,16%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		9,09%	
MEDIA		3,41%	

RIASSUMENDO SE NE DEDUCE:

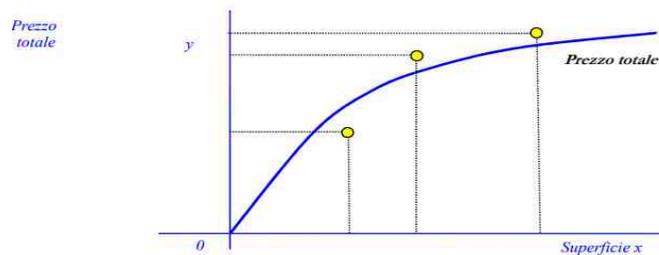
DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE RIFERITO ALLA DATA SI RICAVA:

Prezzo Marginale della DATA

Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione. E' dato dal prezzo scambiato x Saggio di Deprezzamento/Apprezzamento Annuale il tutto diviso per i 12 mesi dell'anno		
Acronimo	DAT	
Unità di Misura	(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat	+ 3.41 %	
Formula	PRZ x Idat/12	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A (SUP) = (65.000,00 \times 3.41 \%) / 12$	
Comp B	$P_B (SUP) = (95.000,00 \times 3.41 \%) / 12$	- 270.26 €.
Comp C	$P_C (SUP) = (95.000,00 \times 3.41 \%) / 12$	- 270.26 €.
Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).		

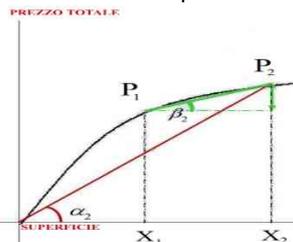
Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.



Curva del prezzo totale

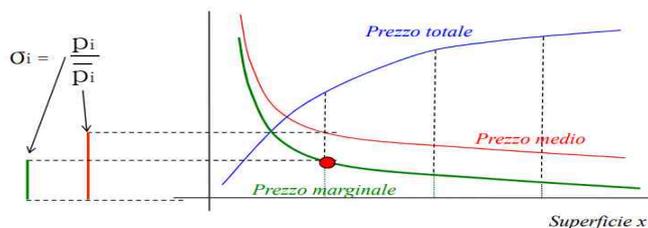
Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg\beta_2$$

Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = \text{tg}\beta_2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

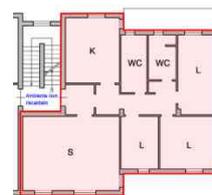
Prezzo marginale della superficie principale

$$p_1 = \frac{P_c}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \phi$$

Prezzo totale (P_c)
 Rapporto di posizione (φ)
 Superficie commerciale (S_i)

non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzo marginale** il **minore dei prezzi medi**.
NEL CASO IN ESAME = **713.89 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P _A (SUP)= 65.000,00 € / 91.05 mq	713.89 €.
Comp B	P _B (SUP)= 95.000,00 € / 124.74 mq	761.57 €.
Comp C	P _C (SUP)= 95.000,00 € / 112.24 mq	846.37 €
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



I Prezzi marginali delle SUPERFICI SECONDARIE

Sarà dato dal Prezzo Marginale della superficie principale x il **RAPPORTO MERCANTILE** proprio della data superficie secondaria (1/3 per i balconi - 2/3 per le autorimesse - ecc.)

Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo	BAL	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X π _i BAL	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} 713.89 €/mq X 1/3	237.96 €.



Prezzo Marginale della Superficie AUTORIMESSA		
Acronimo	AUT	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	P _{SUP} X π _i can	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} 713.89 €/mq X 2/3	475.92 €.



Prezzo Marginale della Superficie ACCESSORIO di SERVIZIO		
Acronimo	CANT	
Unità di Misura	(€/mq)	

Formula	$P_{SUP} \times \pi_i \text{ can}$		
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	$P_{SUP} 713.89 \text{ €/mq} \times 1/2$	356.94 €.	

Prezzo Marginale del SERVIZIO		
Acronimo	SER	
Unità di Misura	(€/unità)	
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.	
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare:		
$p(\text{SER}) = 12.000,00 \times (1 - 8/15) = 5.600,00 \text{ €/n}$		

Prezzo Marginale della MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deperimento fisico dell'immobile. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima dai differenziali di spesa rappresentati dai costi di intervento per passare da un livello da un altro superiore.

La misura caratteristica dello "Stato di Manutenzione / Conservazione" viene così identificata:

CARATTERISTICA	ACRONIMO	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTO
 Stato di Manutenzione	MAN	Buono	Edificio in buone condizioni di conservazione, non richiede opere di manutenzione ordinaria e straordinaria	3
		Sufficiente	L'edificio presenta accettabili condizioni di conservazione ma richiede rifacimento di alcuni elementi: bagni/rivestimenti/ facciate/ ecc	2
		Scarso	Nell'edificio si rilevano situazioni di degrado, necessitano opere di recupero di porzioni di elementi strutturali	1

Per la determinazione del Prezzo Marginale relativo alla Manutenzione di ogni singolo comparabile si prende in considerazione La Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei Manufatti Edilizi redatto dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri del 2021 valida per il 2022

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2022

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

CATEGORIA DI LAVORO	€/mq. vuoto x pieno ...	€/mq. sup.utile(\$)
2.1.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	417,00
2.1.2 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	874,00
2.1.3 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	1.224,00

considerando un COSTO UNITARIO PER RISTRUTTURAZIONE LEGGERA

b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;

Il Prezzo Marginale verrà determinato dal Prezzo Unitario di Ristrutturazione e considerando la SUPERFICIE UTILE (pari all'85% x (S1))

Comp A	$P_A (SUP) = (80.65) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	28.856.39 €.
Comp B	$P_B (SUP) = (103.45) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	36.667.85 €.
Comp C	$P_C (SUP) = (98.40) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	34.877.88 €.

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Visconti 3) - Agib 1934		COMPARABILE B (Via Bergoncinio 21) - Ag. 1995		COMPARABILE C (Via Bergoncinio 19) - Agib 1969		SUBJECT (Via Profilo 10) - Ag. 1984		
PREZZO TOTALE PRZ (€)	NOTAIO Dott. BENIAMINO ITRI REPERTORIO N. 143.179 RACCOLTA N. 38.344 € 65.000,00		NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N. 627 € 95.000,00		NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N. 4076 € 95.000,00		?		
	P								
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	16/11/2021	5	17/02/2022	1	07/07/2021	8	07/04/2022	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	80,65	80,65	103,45	103,45	98,40	98,40	121,75	121,75
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	9,30	0,93	33,43	11,14	4,25	1,40	7,40	2,47
Sup Loggia/Portico LOGG(m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,35	2,68
Sup Accessori (m²) 50%	RIPICANT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,10	6,07
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	14,35	9,47	0,00	0,00	18,85	12,44	17,50	11,55
Servizi	SER	1		2		1		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	2		1		2		1	
Posto Auto Esterno PAUT (m²) 20%	PAUT	0,00	0,00	33,45	6,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m²) 10%	GIAR	0,00	0,00	20,75	3,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestazione Energ. Kwh/m²/anno	APE	G		F		F		E	
Stato di manutenzione	MAN	3		3		3		3	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	91,05	MQ.	124,74	MQ.	112,24	MQ.	144,51

Da che si ottiene:

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 65.000,00				€ 95.000,00				€ 95.000,00			
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale	
Data DAT (mesi)	0	5	-€ 184,91	€ 924,56	0	1	-€ 270,26	€ 270,26	0	8,00	-€ 270,26	€ 2.162,04
Sup. Principale SUP (m²)	121,75	80,65	€ 713,89	€ 29.340,70	121,75	103,45	€ 713,89	€ 13.064,11	121,75	98,40	€ 713,89	€ 16.669,23
Sup Balconi BAL (m²) 33%	2,47	0,93	€ 237,96	€ 365,67	2,47	11,14	€ 237,96	-€ 2.064,72	2,47	1,40	€ 237,96	€ 253,23
Sup Loggia LOG (m²) 50%	5,35	0,00	€ 356,94	€ 1.909,64	5,35	0,00	€ 356,94	€ 1.909,64	5,35	0,00	€ 356,94	€ 1.909,64
Sup Accessori (m²) 50%	9,10	0,00	€ 475,92	€ 4.330,91	9,10	0,00	€ 475,92	€ 4.330,91	9,10	0,00	€ 475,92	€ 4.330,91
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	17,50	14,35	€ 475,92	€ 1.499,16	17,50	0,00	€ 475,92	€ 8.328,67	17,50	18,85	€ 475,92	-€ 642,50
Servizi SER	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00	€ 0,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	1	2	€ 323,38	-€ 323,38	1	1	€ 472,64	€ 0,00	1	2	€ 472,64	-€ 472,64
Posto Auto PAUT (m²) 20%	0,00	0,00	€ 142,78	€ 0,00	0,00	33,45	€ 142,78	-€ 4.775,89	0,00	0,00	€ 142,78	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	0,00	0,00	€ 118,98	€ 0,00	0,00	3,46	€ 118,98	-€ 411,48	0,00	0,00	€ 118,98	€ 0,00
Prestazione Energ. Kwh/m²/anno	E	G	€ 3.629,25	-€ 3.629,25	E	F	€ 0,00	€ 0,00	E	F	€ 7.872,00	-€ 7.872,00
Stato Manutenzione	3	3	€ 28.586,39	€ 0,00	3	3	€ 36.667,85	€ 0,00	3	3	€ 34.877,88	€ 0,00
PREZZI Corretti (€)				€ 105.018,00				€ 109.410,94				€ 116.937,92

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	116.937,92 - 105.018,00	x100= 0.1135 % > 5 %
	Vmin			105.018,00	

Il TEST di verifica è superiore al 5% **PER CUI NON SI PUO' CONSIDERATO VALIDO**

SISTEMA DI STIMA

Avendo ottenuto con il METODO MCA un risultato > al 5% di divergenza percentuale si procede alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

ESAME DELLA CARATTERISTICA: ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente (OPR)	Punteggio
Nord	0
Nord-Est o Nord-Ovest	1
Est od Ovest	2
Sud-Est o Sud-Ovest	3
Sud	4

ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO

Traffico (OPR)	Punteggio
Intenso	1
Moderato	2
Limitato	3

TABELLA DATI CARATTERISTICHE INESTIMABILI RIF. AI COMPARABILI

ACRONIMI	COMPARABILE A	(Via)	COMPARABILE B	(Via)	COMPARABILE C	(Via)	SUBJECT
	Vespucci 3) - Agib 1994		(Via Bergoncino 21) - Ag. 1995		Bergoncino 19) - Agib 1969		(Via Prolin 10) - Ag. 1984
							
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 105.018,00		€ 109.410,94		€ 116.937,92		incognita
Orientamento OPR (punteggio)	OPR	2	0	0	0	0	0
Traffico	TRA	1	2	1	1	3	3

SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Costante KOST	Comp - Subject		Comp - Subject	
		Orien.to OPR		traffico TRA	
		(Comp - Subj)		(Comp - Subj)	
Comp A	1	(2-0)=	2	(1-3)=	-2
Comp B	1	(0-0)=	0	(2-3)=	-1
Comp C	1	(0-0)=	0	(1-3)=	-2

MATRICE			MATRICE inversa		
1	2	-2	0	2	-1
1	0	-1	0,5	0	-0,5
1	0	-2	0	1	-1
V	0	2	-1	€ 105.018,00	€ 101.883,96
O (ORP)	0,5	0	-0,5	€ 109.410,94	= € 5.959,96
T (TRAF)	0	1	-1	€ 116.937,92	€ 7.526,98

DETERMINAZIONE MATRICALE

TABELLA DI VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 105.018,00			€ 109.410,94			€ 116.937,92		
Orientamento OPR (€)	(2-0)=	(2 x 5.959,96 €)	€ 11.919,92	(0-0)=	(0 x 5.959,96 €)	€ 0,00	(0-0)=	(0 x 5.959,96 €)	€ 0,00
Traffico (€)	(1-3)=	(-2 x 7.526,98 €)	-€ 15.053,95	(2-3)=	(-1 x 7.526,98 €)	-€ 7.526,98	(1-3)=	(-2 x 7.526,98 €)	-€ 15.053,95
PREZZO CORRETTO (€)	€ 101.883,96			€ 101.883,96			€ 101.883,96		

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di	Misura
Valore di Stima	V	101.883,96	€	
Orientamento	OPR	5.959,96	€	
Traffico	TRA	7.526,98	€	

Il valore della variabile MCA Sistema Generale di Stima determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach e Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATE

Il valore atteso del LOTTO 1 in proprietà della sig.ra Saggiorato Morena individuato nel comune di Noventa Vicentina al foglio 8, mappale 4 sub 5 sub 6 e sub 12 sarebbe in questo preciso periodo storico attendibile pari ad € 101.883,96 che viene arrotondato ad € 102.000,00.

Da un rilievo metrico ed un successivo confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto autorizzato, reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono delle difformità interne nelle partizioni leggere e che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, pertanto risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, quantificabile in € 3000.

Da ciò risulta che $102.000 - 3.000 = 99.000$

IL VALORE DEL LOTTO 1 E' € 99.000,00 € (euro NOVANTANOVEMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico

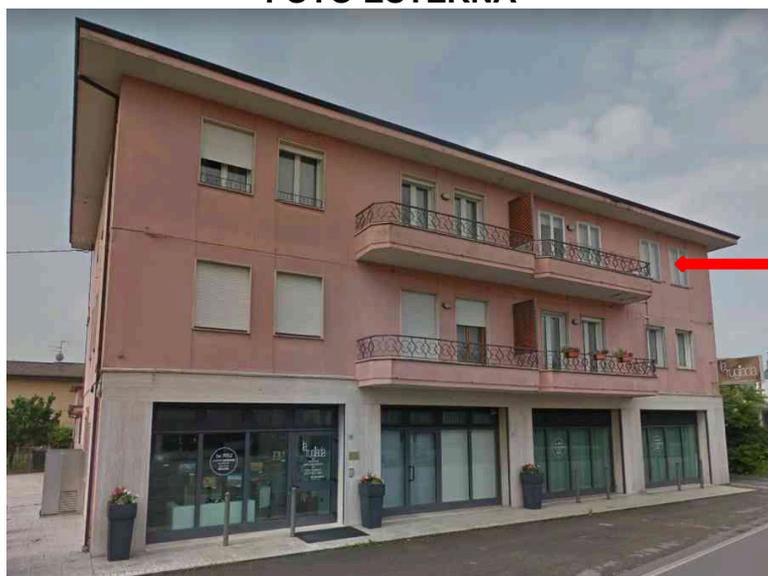
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 2: altra unità immobiliare presente sullo stesso stabile del lotto 1

- IMMOBILI IN VIA PROLIN 6 – NOVENTA VICENTINA foglio 8 particella 4 sub 4 – 9 – 13 intestati a Saggiorato Alessandra**

Classificazione	1
Destinazione	RESIDENZIALE
Proprietà	SAGGIORATO ALESSANDRA
Utilizzo	RESIDENZA
Foglio 8	Mappale 4 Sub 9 Sub 4 Sub 13
Categoria	A/3 – Abit. Tipo CIVILE C/6 – Garage C/2 - Deposito
Superficie CATASTALE	124 mq. escluse aree scoperte pari a 120 mq 15 mq. (garage)
Superficie COMMERCIAL E	140.13 mq. (SEL)
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA

FOTO ESTERNA



**FOTO
INTERNO**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTIL E	SUP. COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZION E
APPARTAMENTO (P. 2° SUB 9)	118.15	1/1	118.15	N
TERRAZZO (P. 2° SUB 9)	13.08	1/3	4.36	N
RIPOSTIGLIO (P.T SUB 13)	9.10	2/3	6.07	O
GARAGE (P.T SUB 4)	17.50	2/3	11.50	O
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			140.13 mq.	

Dalla precedentemente valutazione immobiliare si è potuto ricavare il Prezzo Unitario :

VALORE DI STIMA (102.000,00 €) / SUP. COMM. (144.51 mq) = 705.85 €/mq

Avendo determinato il VALORE UNITARIO dell'appartamento simile al primo piano si puo' desumere ragionevolmente che il VALORE DELL'ALTRO APPARTAMENTO AL 2° P =

SUPERFICIE COMMERCIALE (140.13 mq) x VALORE UNITARIO (705,85 €/mq) = 98.910,76 €.

Il valore arrotondato del Lotto 2 è € 99.000,00

Da un rilievo metrico ed un successivo confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto autorizzato reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono delle difformità interne nelle partizioni leggere e che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, pertanto risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, quantificabile in € 3000; da ciò risulta che

II VALORE DEL LOTTO 2 E' € 96.000,00 € (euro NOVANTASEIMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

**STIMA DEL LOTTO 3:
altra unità immobiliare presente sullo stesso stabile del lotto 1 e 2**

- IMMOBILI IN VIA PROLIN 6/E – NOVENTA VIC.NA foglio 8 particella 4 sub 15 intestato a eredi Dressino Teresa per 1/2 e Saggiorato Alessandra per 1/2**

Classificazione	1	FOTO ESTERNA 
Destinazione	DEPOSITO	
Proprietà	Eredi Dressino Teresa per 1/2 Saggiorato Alessandra per 1/2	
Utilizzo	DEPOSITO	
Foglio 8	Mappale 4	
	Sub 15	
Categoria	C/2 - Magazzini e locali di deposito	
Superficie CATASTALE	89 mq. escluse aree scoperte pari a 81.60 mq	
Superficie COMMERCIALE	67.26 mq. (SEL)	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO TERRA (magazzino)	80.50	2/3	53.66	S
CORTE ESCLUSIVA	81.60	1/6	13.60	S-O
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			67.26 mq.	

Da un rilievo metrico ed un successivo confronto fra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono delle differenze nelle misure di massimo sedime, comunque entro la tolleranza del 2% pertanto risulta necessaria una pratica di regolarizzazione edilizia quantificabile in € 2500; da ciò risulta che

il VALORE DEL MAGAZZINO con CORTE AL P.T. lato SUD del lotto 4 =

SUP. COMMERCIALE (67,26 mq) x VALORE UNITARIO (705,85 €/mq) = 47.475,47 € - 1.500 = 45.975,47

IL VALORE DEL LOTTO 3 ARROTONDATO E' € 46.000,00 € (euro QUARANTASEIMILA/00)

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 4:

- **IMMOBILI IN VIA PROLIN, 32-30-28 – NOVENTA VICENTINA Foglio 8 mapp. 225 sub 1 e 2 – mappale 407 intestati eredi Dressino Teresa**

Classificazione	1	FOTO ESTERNA 
Destinazione	RESIDENZIALE	
Proprietà	EREDI DRESSINO TERESA	
Utilizzo	EDIFICI COLLABENTI	
Foglio 8	Mappale 225, Sub 1	
	Mappale 225, Sub 2	
	Mappale 407	
Categoria	A/4 – Abitaz Popolare (225/1 – 225/2) Fabb. Rurale (407)	
Superficie CATASTALE	91 mq (Mapp 225/1) 69 mq (Mapp 225/2) 60 mq. (Mapp 407)	
Superficie COMMERCIALE	234,78 mq. (SEL)	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL mq=	ESPOSIZIONE
PIANO TERRA (residenziale)	87.12	1/1	87.12	N
PIANO PRIMO (residenziale)	80.95	1/1	80.95	N
PIANO TERRA (portico passante)	33.50	1/3	11,16	N
PIANO PRIMO (residenziale)	33.05	1/1	33.05	N
CORTE ESCLUSIVA	135.00	1/6	22.50	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			234,78 mq.	

• CALCOLO DEL VALORE

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Per determinare il Valore dei fabbricati si considera sempre il VALORE UNITARIO ricavato = 705,85 €/mq e la Superficie Commerciale Determinata = 234,78 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE (234,78 mq) x VALORE UNITARIO (705,85 €/mq) =	165.719,46 €. (*)
---	--------------------------

Questo Valore ottenuto deve essere ADEGUATAMENTE CORRETTO in quanto Il Valore Unitario era riferito ad una unità residenziale ad uso abitativo e in “normali” condizioni di vivibilità e salubrità.

(*) VALORE FITTIZIO

Queste condizioni NON sono presenti nei fabbricati oggetto di stima, quindi è necessario "adeguare" il VALORE FITTIZIO precedentemente determinato con dei coefficienti di differenziazione che tengano conto delle particolari e reali caratteristiche/condizioni immobili

A Valore degli immobili in Via Prolin 32-30-28 - NOVENTA VICENTINA

VALORE UNITARIO USATO 20 ANNI

705,85 €/MQ

B Incidenza dell'Area

10%

C Coefficienti di Et , Qualit  e Stato

0,40

Et�	Qualit�	Stato Ottimo	Stato Buona	Stato Mediocre	Stato Pessimo
Nuovo	Lusso	1,1	--	--	--
	Signorile	1,05	--	--	--
	Media	1,00	--	--	--
	Popolare	0,95	--	--	--
	Ultrapopolare	0,90	--	--	--
Inf. a 10 a	Lusso	0,95	0,9	0,85	--
	Signorile	0,90	0,85	0,8	--
	Media	0,85	0,8	0,75	--
	Popolare	0,80	0,75	0,7	--
	Ultrapopolare	--	--	--	--
10-20 a	Lusso	0,90	0,8	0,75	--
	Signorile	0,85	0,75	0,70	--
	Media	0,80	0,7	0,65	--
	Popolare	0,75	0,65	0,60	--
	Ultrapopolare	0,70	0,6	0,55	--
21-40 a	Lusso	0,85	0,8	0,75	0,65
	Signorile	0,80	0,75	0,70	0,6
	Media	0,75	0,7	0,65	0,55
	Popolare	0,70	0,65	0,60	0,55
	Ultrapopolare	0,65	0,6	0,55	0,5
41-60 a	Lusso	0,8	0,75	0,7	0,60
	Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	Media	0,7	0,65	0,60	0,50
	Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	Ultrapopolare	0,6	0,55	0,5	0,40
Oltre 60 a	Lusso	0,75	0,7	0,65	0,55
	Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	Media	0,65	0,60	0,55	0,45
	Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	Ultrapopolare	0,55	0,5	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilità**1,00**

LIBERO DA PERSONE	1,00
LOCATO CON CANONE E DURATA LIBERI	0,95
LOCATO CON CANONE LIBERO E CONTRATTO 4+4 ANNI	0,75
LOCATO CON CANONE CONVENZIONATO SINDACALE 3+2 ANNI	0,70
LOCATO CON CANONE CONVENZ. SINDACALE DURATA TRANSITORIA	0,80
LOCATO CON CONTRATTO STAGIONALE	0,95
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0,75
SOGGETTO A EQUO CANONE	0,68
PER OGNI ANNO TRASCORSO DA ULTIMA PROROGA QUADRIENNALE DISDETTATA ALLA SCADENZA fino a max 0,75	0,20

E Coefficienti di Piano**1,00**

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Terra	0,90	0,97
Rialzato	0,9	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Quarto	1,00	0,70
Quinto	1,00	0,55
Sesto	1,00	0,40
Ultimo	1,05	0,30

F Altri Coefficienti**0,37**

In DIMINUIZIONE	Min	Max
Vecchi fabbricati con solai in Legno		0,80
Abitazioni senza riscontro d'aria/male illuminate		0,80
Edifici privi di impianto di condizionamento		0,85
Edifici con Servizi Igienici in pessime condizioni		0,75
Edifici sprovvisti di impianto di riscaldamento	0,75	0,85
Edifici con infissi mediocri	0,80	0,90
Dimensionamento Abitazione : normale	0,75	1,00
In AUMENTO	Min	Max
Edifici con Area verde /Giardino esclusivo		
(1: = a 1/2 sup app 1,1 = a sup app 1,2 > sup app)		1,20
Edifici con Area di Parcheggio		
N° Posti<U. Imm= 0,9 N°U.Imm= 1,05 >N°U.Imm= 1,1	0,90	1,10

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

1	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq	234,78
2	VALORE UNITARIO FABBRICATI (usati 20 a)	€/mq	705,85
3	VALORE DEGLI IMMOBILI se ABITABILI		€ 165.719,46
4	Incidenza dell'Area = 10%		€ 16.571,95
5	Coefficiente di Età, Stato, Qualità		0,60
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri Coefficienti		0,37

VALORE DEGLI IMMOBILI**36.413,95**

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

IL VALORE DEL LOTTO 4 ARROTONDATO E' € 36.500,00 € (euro TRENTASEMILACINQUECENTO/00)

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 5:

- IMMOBILE IN VIA PROLIN, 34 – NOVENTA VICENTINA Foglio 8 mappale 238 sub 5 proprietà Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno e C.**

Classificazione	1	FOTO ESTERNA	
Destinazione	RESIDENZIALE		
Proprietà	PANIFICIO SAGGIORATO S.N.C.		
Utilizzo	EDIFICIO DISMESSO		
Foglio 8	Mappale 238, Sub 5		
Categoria	A/3 – Abitaz. Tipo Econ.		
Superficie CATASTALE	168 mq (Mapp 238/5)		
Superficie COMMERCIALE	164.16 mq. (SEL)-RESID		
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL mq=	ESPOSIZIONE
PIANO TERRA (residenziale)	12.40	1/2	6.20	N
PIANO PRIMO (residenziale)	145.24	1/1	145.24	N/S
VERANDA (p. primo residenza)	11.74	1/2	5.87	S
TERRAZZA (p. primo residenza)	20.50	1/3	6.85	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			164.16 mq.	

CALCOLO DEL VALORE DELLA PORZIONE RESIDENZIALE

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Per determinare il Valore dei fabbricati si considera sempre il VALORE UNITARIO ricavato = 705,85 €/mq (Valutazione Lotto 1) e la Superficie Commerciale Determinata = 164.16 mq.

SUPERFICE COMMERCIALE (164.16 mq) x VALORE UNITARIO (705,85 €/mq) = **115.872,33 €.** (*)

Questo Valore ottenuto deve essere ADEGUATAMENTE CORRETTO in quanto Il Valore Unitario era riferito ad una unità residenziale ad uso abitativo e in “normali” condizioni di vivibilità e salubrità.

(*) VALORE FITTIZIO

Queste condizioni NON sono presenti nei fabbricati oggetto di stima, quindi è necessario “adeguare” il VALORE FITTIZIO precedentemente determinato con dei coefficienti di differenziazione che tengano conto delle particolari e reali caratteristiche/condizioni immobili

A Valore degli immobili in Via Prolin 34 - NOVENTA VICENTINA

VALORE UNITARIO USATO di 20 ANNI

705,85 €/MQ

B Incidenza dell'Area

10%

C Coefficienti di Età, Qualità e Stato

Anno Costruzione 1964

0,65

Età	Qualità	Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
Nuova	Lusso	1,1	--	--	--
	Signorile	1,05	--	--	--
	Medio	1,00	--	--	--
	Popolare	0,95	--	--	--
	Ultrapopolare	0,90	--	--	--
Inf. a 10 a	Lusso	0,95	0,9	0,85	--
	Signorile	0,90	0,85	0,8	--
	Medio	0,85	0,8	0,75	--
	Popolare	0,80	0,75	0,7	--
	Ultrapopolare	--	--	--	--
10-20 a	Lusso	0,90	0,8	0,75	--
	Signorile	0,85	0,75	0,70	--
	Medio	0,80	0,7	0,65	--
	Popolare	0,75	0,65	0,60	--
	Ultrapopolare	0,70	0,6	0,55	--
21-40 a	Lusso	0,85	0,8	0,75	0,65
	Signorile	0,80	0,75	0,70	0,6
	Medio	0,75	0,7	0,65	0,55
	Popolare	0,70	0,65	0,60	0,55
	Ultrapopolare	0,65	0,6	0,55	0,5
41-60 a	Lusso	0,8	0,75	0,7	0,60
	Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	Medio	0,7	0,65	0,65	0,50
	Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	Ultrapopolare	0,6	0,55	0,5	0,40
Oltre 60 a	Lusso	0,75	0,7	0,65	0,55
	Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	Popolare	0,60	0,55	0,50	0,4
	Ultrapopolare	0,55	0,5	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilità**1,00**

LIBERO DA PERSONE	1,00
LOCATO CON CANONE E DURATA LIBERI	0,95
LOCATO CON CANONE LIBERO E CONTRATTO 4+4 ANNI	0,75
LOCATO CON CANONE CONVENZIONATO SINDACALE 3+2 ANNI	0,70
LOCATO CON CANONE CONVENZ. SINDACALE DURATA TRANSITORIA	0,80
LOCATO CON CONTRATTO STAGIONALE	0,95
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0,75
SOGGETTO A EQUO CANONE	0,68
PER OGNI ANNO TRASCORSO DA ULTIMA PROROGA QUADRIENNALE DISDETTATA ALLA SCADENZA (fino a max 0,75)	0,20

E Coefficienti di Piano**1,00**

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Terra	0,90	0,97
Rialzato	0,9	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Quarto	1,00	0,70
Quinto	1,00	0,55
Sesto	1,00	0,40
Ultimo	1,05	0,30

F Altri Coefficienti**0,72**

In DIMINUIZIONE	Min	Max
Abitazioni senza riscontro d'aria/male illuminate	0,8	0,90
Edifici con Servizi Igienici in condizioni sufficienti		0,90
Edifici con Infissi in cattive condizioni	0,80	0,90
Abitazioni in zone molto inquinate da traffico	0,75	0,95
Edifici sprovvisti Area Verde /Giardino Esclusivo	0,85	0,95
In AUMENTO	Min	Max
Dimensionamento Abitazione : normale	0,75	1,00
Edifici con Area di Parcheggio		
N° Posti<U. Imm= 0,9 N°U.Imm= 1,05 >N°U.Imm= 1,1	0,90	1,05
Pavim. Prevalente: Marmo Ardesia o Altre Pietre		1,10

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' RESIDENZIALE

1	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq	164,16
2	VALORE UNITARIO FABBRICATI (usati 20 a)	€/mq	705,85
3	VALORE DEGLI IMMOBILI se ABITABILI		€ 115.872,34
4	Incidenza dell'Area = 10%		€ 11.587,23
5	Coefficiente di Età, Stato, Qualità		0,65
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri Coefficienti		0,72

VALORE DEGLI IMMOBILI**53.904,07**

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

Da un confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto autorizzato reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono delle difformità interne nelle partizioni leggere e che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, pertanto risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, quantificabile in € 3000; da ciò risulta che € 53.904,07 - € 3.000 = 50.904,07 arrotondato ad € 51.000,00

IL VALORE DEL LOTTO 5 E' € 51.000,00 € (euro CINQUANTUNMILA/00)

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 6: altre unità immobiliari presenti sullo stesso stabile del lotto 5

- IMMOBILI IN VIA PROLIN, 38 – NOVENTA VICENTINA** Foglio 8 mapp. 238 sub 3 – 4 e mappali 403 e 404; proprietà Panificio Saggiorato S.n.c. di Saggiorato Bruno e C., eredi Dressino Teresa

Classificazione	1
Destinazione	ARTIGIANALE PRODUTTIVA
Proprietà	PANIFICIO SAGGIORATO S.N.C. - EREDI DRESSINO TERESA
Utilizzo	ARTIGIANALE/ PRODUTTIVA
Foglio 8	Mappale 238 Sub 3 / Sub 4
Categoria	Sub 3 – C/3 Laboratorio Sub 4 – D/1 Opifici
Terreni	Mapp. 403 + 30 mq di C2 Mapp. 404
Superficie CATASTALE	Sub 3 = 205 mq. consist./ 224 mq S.C. Sub 4 = - Mapp 403 = 304 mq Mapp 404 = 398 mq
Superficie COMMERCIAL E	827.50 mq. (SEL)
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)

FOTO ESTERNA



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSIST. SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL mq=	ESPOSIZION E
PIANO TERRA (Opificio)	782.00	1/1	782.00	N

UFFICIO	14.50	1/1	14.50	N
AREA ESTERNA	186.00	1/6	31.00	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			827,50 mq.	

IMMOBILI CHE FORMANO IL CAMPIONE D'INDAGINE PER LA COMPARAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SONO:

COMPARABILE A

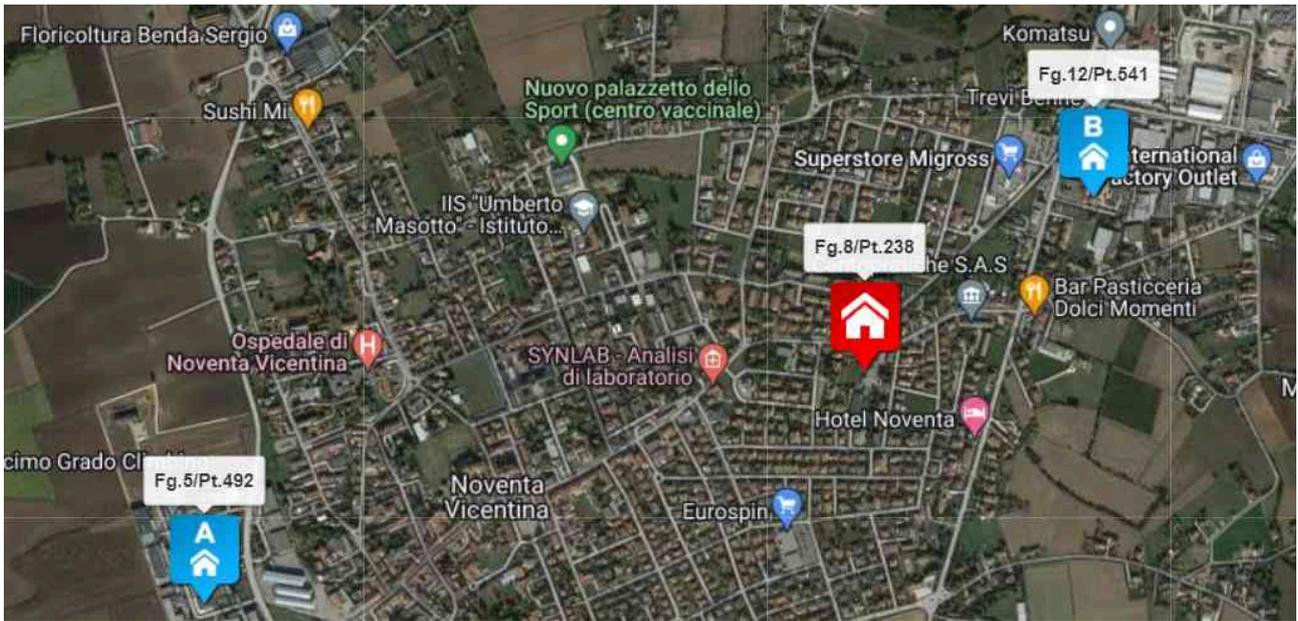
FABBRICATO ARTIGIANALE - Via delle Arti n. 10) - Agib 1997

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. TOMMASO DE NEGRI REPERTORIO N 14.352 RACCOLTA N. 11.709
DATO ATTO	23/11/2021
DESCRIZIONE	LABORATORIO ARTIGIANALE
DESTINAZIONE	LABORATORIO / MAGAZZINO / ATTIVITA' PRODUTTIVA
SUPERFICIE COMMERCIALE	750,00 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 5, MAPPALE 492
PREZZO	220.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	293,33 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	1.200.00 MQ
ZONA	ZONA ARTIGIANALE

COMPARABILE B

FABBRICATO ARTIGIANALE - (via Bergoncino 21) - Ag. 1995

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. STOCCO MASSIMILIANO REPERTORIO N. 14.149 RACCOLTA N° 11.196
DATA	21/03/2019
DESCRIZIONE	LABORATORIO ARTIGIANALE
DESTINAZIONE	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COMMERCIALE	358,33 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 12, MAPPALE 541
PREZZO	31.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	86.51 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	290,00 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

	AGRO NIMI	COMPARABILE A (Via delle Arti n. 10) - Agib 1997	COMPARABILE B (Via Buonarroti) - Ag. 1969	SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1970?
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 220.000,00	€ 31.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	9	36	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	630,00	310,00	782,00
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	50,00	0,00	14,50
Area esterna esclusiva GIAR (m ²) 17%	GIAR	1200,00	290,00	186,00
Stato di manutenzione		3	2	1

Fondamentale per il Procedimento di Stima MCA è la determinazione dei Prezzi Marginali ;

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo , negativo o nullo per gli spazi non principali viene fatta utilizzando dei coefficienti correttivi .

Prezzo Marginale della DATA : lo si considera pari a – 3.50% annuo

ANALISI PREZZI MARGINALI	SAGGIO	3,50%	RIVALUTAZIONE PREZZI
DATA	P marginale DAT		
COMPARABILE 1	PARI A (PREZZO *E41)/12 MESI		-€ 641,67
COMPARABILE 2			-€ 90,42

Prezzo Marginale della SUPERFICIE : Si considera una Media delle Superficie Unitarie ricavate dai 2 immobili comparabili: 189,92 €/mq

SUPERFICIE PRINCIPALE	P marginale S1	
COMPARABILE 1	PARI A PREZZO/ SUPERFICIE COMMERCIALE	
COMPARABILE 2		
	€ 293,33	€ 86,51

189,92
€/mq

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via delle Arti n. 10) - Agib 1937		COMPARABILE B (Via Buonarroti) - Ag. 1969		SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1970?		
							
PREZZO TOTALE PRZ (€)	p	NOTAIO Dott. TOMMASO DE NEGRI REPERTORIO N. 14.352 RACCOLTA N. 11.709	€ 220.000,00	NOTAIO Dott. STOCCO MASSIMILIANO REPERTORIO N. 14.149 RACCOLTA N° 11.196	€ 31.000,00	?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	23/09/2021	9	21/03/2019	36	21/04/2022	0
Sup. Principale SUP-OPIFICIO (m²) 100%	SUP	630,00	630,00	310,00	310,00	782,00	782,00
Sup. Principale SUP-UFFICI (m²) 100%	SUP	50,00	50,00	0,00	0,00	14,50	14,50
Area est. esclusiva GIAR (m²) 10%	GIAR	1200,00	120,00	290,00	48,33	186,00	31,00
Stato di manutenzione	MAN	3		2		1	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP.COM.	MQ.	750,00	MQ.	358,33	MQ.	827,50

PREZZO TOTALE PRZ (€)				€ 220.000,00				€ 31.000,00
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	
Data DAT (mesi)	0	9	-€ 641,67	€ 5.775,00	0	36	-€ 90,42	€ 3.255,00
Sup. Principale SUP-OPIFICIO (m2) 100%	782,00	630,00	€ 189,92	€ 28.868,22	782,00	310,00	€ 189,92	€ 89.643,41
Sup. Principale SUP-UFFICI (m2) 100%	14,50	50,00	€ 189,92	-€ 6.742,25	14,50	0,00	€ 189,92	€ 2.753,88
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	31,00	120,00	€ 18,99	-€ 1.690,31	31,00	48,33	€ 18,99	-€ 329,20
Stato Manutenzione	1	3	€ 53.550,00	-€ 107.100,00	1	2	€ 26.350,00	-€ 26.350,00
PREZZI Corretti (€)				€ 115.266,13				€ 99.973,09

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	115.266,13 - 99.93,09	x100= 0.13 % > 5 %
	Vmin			99.93,09	

Il TEST di verifica è superiore al 5% **PER CUI SI PUO' CONSIDERATO VALIDO nonostante la divergenza sia superiore al 5%**

VALORE DETERMINATO CON IL METODO dell' MCA

(CENTOTTOMILAEURO/	115.266,13 + 99.93,09	107.619,61	108.000,00 €	00)
	2			

VALUTAZIONE CON DATI DA ASKING PRIZE DEL MERCATO

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione. Il cespite afferisce al segmento produttivo e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle: > Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare; > Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali. Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **FONTI INDIRETTE** che analizzano il segmento produttivo a Noventa Vicentina sono:

- > l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- > Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Provincia: VICENZA
Comune: NOVENTA VICENTINA
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
Codice di zona: C1
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	500	550

BANCA BORSINO IMMOBILIARE - RISULTATO

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 239	Euro 340	Euro 441	

 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 365	Euro 451	Euro 538	

 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 270	Euro 367	Euro 464	

L'analisi delle **FONTI DIRETTE** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Produttiva localizzati a Noventa Vicentina, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- > Localizzazione dei comparables;
- > Tipologia edilizia;
- > Caratteristiche manutentive;
- > Caratteristiche economiche.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Rosà si riferiscono ad immobili produttivi con stati manutentivi dal Discreto all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va dai 500 ai 1500 mq.. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione dei vari siti di compravendita.

ID	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMM. (Mq)	Prezzo d'OFFERTA (euro)	PREZZO UNITARIO (€/mq)
1	Via San Giovanni / CENTRO	Capannone	Buono	1.112,50	€ 640.000,00	€ 575,28
2	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.647,50	€ 750.000,00	€ 455,24
3	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.237,50	€ 700.000,00	€ 565,66
4	Via Dei Mestieri / PERIFER.	Capannone	Buono	475,50	€ 300.000,00	€ 630,91
5	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.785,00	€ 470.000,00	€ 263,31

BANCA IMMOBILIARE.IT - RISULTATO

Il prezzo richiesto per un capannone in vendita è mediamente nell'intero il comune pari a **350 €/m²** e quindi circa il 32% in meno rispetto alla media regionale.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni SCADENTI, situato al piano terra.. L'intero edificio di cui è parte è in condizioni mediocri. Gli impianti inoltre risentono del tempo trascorso dalla realizzazione. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano (quasi tutti) in condizioni migliori rispetto al cespite, alcuni sono realizzati e/ o ristrutturati recentemente, con caratteristiche di finitura superiori.

Determinazione del valore di mercato unitario Al fine di determinare il **VALORE DI MERCATO UNITARIO** del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette. Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- della localizzazione;
- delle caratteristiche intrinseche e manutentive, anche in riferimento alla vetustà; gli immobili in ottime condizioni saranno scontati fino al 50% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare.

ID	PREZZO UNITARIO (€/mq)	COEFFICIENTI D PONDERAZIONE				PREZZO PONDERATO (€/mq)
		LOCALIZZAZIONE	CARATTERISTICHE INTRINSECHE	GRADO D MANUTENZIONE	Ki	
1	€ 575,28	1,05	0,80	0,50	0,420	€ 241,62
2	€ 455,24	1,05	0,75	0,50	0,394	€ 179,25
3	€ 565,66	0,90	0,90	0,50	0,405	€ 229,09
4	€ 630,91	1,05	0,90	0,50	0,473	€ 298,11
5	€ 263,31	0,90	0,90	0,65	0,527	€ 138,63
MEDIA DEI VALORI						€ 217,34

Il VALORE UNITARIO di € 374,79 aL mq. è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Al VALORE PONDERATO si applica lo sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi assunto pari al 10% per la zona indagata (fonti di riferimento: Rapporto sul Mercato Immobiliare, Nomisma; Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare Banca d'Italia e Tecnoborsa; Borsa Immobiliare) ottenendo il prezzo di riferimento di € 337.31

IL VALORE UNITARIO ASSUNTO NELLA STIMA = 217,34 x 90% = 195.65€/Mq

Determinazione del VALORE DI MERCATO Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via Prolin a Noventa Vicentina possa essere stimato in:

VALORE DETERMINATO CON IL METODO dell' ASKING PRIZE

$$827,50 \text{ mq} \times 195.65 \text{ € / mq} = 161.800,00 \text{ €}$$

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

Il valore atteso dell'intera proprietà della famiglia SAGGIORATO individuato nel comune di Noventa Vic.na :

II VALORE DEGLI IMMOBILI identificati con il Mapp 238, SUB 3-4 = 135.000,00 € (arrotondato)

ANALISI DEI TERRENI PERTINENZIALI : MAPPALI 403 e 404

Il VALORE DEGLI IMMOBILI identificati con il Mapp 403 e 404 , sarà dato dal VALORE UNITARIO ricavato precedentemente 195,65 € / mq, considerato al 10% = 19.56 € / mq + il valore che si puo' attribuire all'annesso rustico di ca. 30 mq con un'incidenza del 30% sul valore unitario precedente

- Mappale 403 : mq. 304 x 19,56/mq = 6.000,00 € + 2.000,00 € (annesso rustico)= **8.000,00 €**
- Mappale 404 : mq. 398 x 19,56/mq = **7.800,00 €**

Da ciò risulta che

II VALORE TOTALE DEL LOTTO 6 E' € 151.000,00 € (euro CENTOCINQUANTUNMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 7
unità immobiliare presente sullo stesso stabile del lotto 8 e 9

IMMOBILI IN VIA PROLIN, 36/40/42/44 – NOVENTA VICENTINA Foglio 8 mappale 14 sub 8 e mappale 707; proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2 Dressino Teresa; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiorato Alessandra

Classificazione	1	FOTO ESTERNA 
Destinazione	ARTIGIANALE PRODUTTIVA	
Proprietà	EREDI DRESSINO TERESA	
Utilizzo	ARTIGIANALE/ PRODUTTIVA	
Foglio 8	Mappale 14	
	Sub 8	
Categoria	D1	
Terreni	Mapp 707 - 840 mq	
Superficie CATASTALE	-	
Superficie Commerciale	1.911,04 mq. (SEL)	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSIST. SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL mq=	ESPOSIZION E
PIANO TERRA (Opificio)	1325.00	1/1	1325.00	N
UFFICIO	88	1/1	88	N
TETTOIE	81	1/3	27	E
MAGAZZINI/DEPOSITI	256	2/3	170.67	E/S
AUTORIMESSE	144	2/3	95.04	O
AREA ESTERNA	4000	1/20	200	S/E
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1911.04 mq.	

IMMOBILI CHE FORMANO IL CAMPIONE D'INDAGINE PER LA COMPARAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SONO:

COMPARABILE A

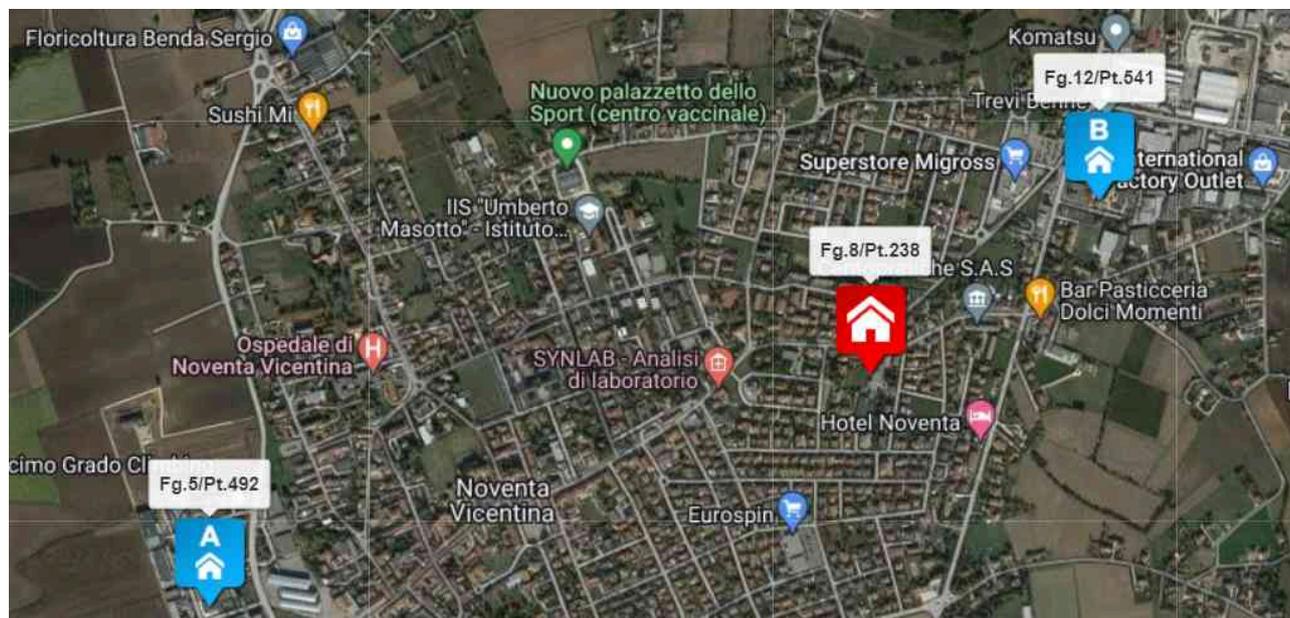
FABBRICATO ARTIGIANALE - Via delle Arti n. 10) - Agib 1997

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. TOMMASO DE NEGRI REPERTORIO N 14.352 RACCOLTA N. 11.709
DATO ATTO	23/11/2021
DESCRIZIONE	LABORATORIO ARTIGIANALE
DESTINAZIONE	LABORATORIO / MAGAZZINO / ATTIVITA' PRODUTTIVA
SUPERFICIE COMMERCIALE	750,00 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 5, MAPPALE 492
PREZZO	220.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	293,33 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	1.200.00 MQ
ZONA	ZONA ARTIGIANALE

COMPARABILE B

FABBRICATO ARTIGIANALE - (via Bergoncino 21) - Ag. 1995

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. STOCCO MASSIMILIANO REPERTORIO N. 14.149 RACCOLTA N° 11.196
DATA	21/03/2019
DESCRIZIONE	LABORATORIO ARTIGIANALE
DESTINAZIONE	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COMMERCIALE	358,33 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 12, MAPPALE 541
PREZZO	31.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	86.51 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	290,00 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

Tabella dati – riporto Superfici dei Comparabili

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via delle Arti n. 10) - Agib 1997	COMPARABILE B (Via Buonarroti) - Ag. 1969	SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1980
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 220.000,00	€ 31.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	10	5	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	630,00	310,00	1325,00
Sup Balconi BAL (m ²) 33%	BAL	0,00	0,00	81,00
Sup Accessori (m ²) 50%	CAN	0,00	0,00	8,00
Sup Autorimessa AUT (m ²) 66%	AUT	0,00	0,00	144,00
Area esterna esclusiva CORT (m ²) 17%	CORT	1200,00	290,00	4000,00
Stato di manutenzione		3	2	2

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo, negativo o nullo per gli spazi non principali viene fatta utilizzando dei coefficienti correttivi.

Prezzo Marginale della DATA : lo si considera pari a - 3.50% annuo

ANALISI PREZZI MARGINALI	SAGGIO	3,50%	RIVALUTAZIONE PREZZI
DATA	P marginale DAT		
COMPARABILE 1	PARI A (PREZZO *E41)/12 MESI		-€ 641,67
COMPARABILE 2			-€ 90,42

Prezzo Marginale della SUPERFICIE : Si considera una Media delle Superficie Unitarie ricavate dai 2 immobili comparabili: 189,92 €/mq

SUPERFICIE PRINCIPALE	P marginale S1	
COMPARABILE 1	PARI A PREZZO/ SUPERFICIE COMMERCIALE	
	€ 293,33	
COMPARABILE 2	€ 86,51	

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)							
	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via delle Arti n. 10) - Agib 1997		COMPARABILE B (Via Buonarroti) - Ag. 1969		SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1980	
							
PREZZO TOTALE PRZ (I)		NOTAIO Dott. TOMMASO DE NEGRI REPERTORIO N. 14.352 RACCOLTA N. 11.709	€ 220.000,00	NOTAIO Dott. FSTOCCO MASSIMILIANO REPERTORIO N. 14.149 RACCOLTA N° 11.196	€ 31.000,00		?
	P						
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	23/09/2021	10	17/02/2022	5	20/07/2022	0
Sup. Principale SUP-ORIFICIO (m ²) 100%	SUP	630,00	630,00	310,00	310,00	1325,00	1325,00
Sup. Principale SUP-UFFICI (m ²) 100%	SUP	50,00	50,00	0,00	0,00	88,00	88,00
Sup Tettoie PDRT (m ²) 33%	TET	0,00	0,00	0,00	0,00	81,00	27,00
Sup Magazzini (m ²) 66%	MAG	0,00	0,00	0,00	0,00	256,00	170,67
Sup Accessori - CABENEL (m ²) 66%	RIP/CANT	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	5,33
Sup Autorimessa AUT (m ²) 66%	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00	144,00	95,04
Area est. esclusiva GIAR (m ²) 10%	GIAR	1200,00	120,00	290,00	48,33	4000,00	200,00
Stato di manutenzione	MAN	3		2		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	750,00	MQ.	358,33	MQ.	1911,04

TABELLA DI CALCOLO

PREZZO TOTALE PRZ (€)					€ 220.000,00				€ 31.000,00
		Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	
Data DAT (mesi)		0	10	-€ 641,67	€ 6.416,67	0	5	-€ 90,42	€ 452,08
Sup. Principale SUP (m²)		1325,00	630,00	€ 189,92	€ 131.996,12	1325,00	310,00	€ 189,92	€ 192.771,32
Sup. Principale SUP (m²)		88,00	50,00	€ 189,92	€ 7.217,05	88,00	0,00	€ 189,92	€ 16.713,18
Sup Balconi BAL (m²) 33%		27,00	0,00	€ 97,78	€ 2.640,00	27,00	0,00	€ 97,78	€ 2.640,00
Sup Accessori (m²) 50%		256,00	0,00	€ 146,67	€ 37.546,67	256,00	0,00	€ 146,67	€ 37.546,67
Sup Accessori (m²) 50%		8,00	0,00	€ 195,56	€ 1.564,44	8,00	0,00	€ 195,56	€ 1.564,44
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%		144,00	0,00	€ 195,56	€ 28.160,00	144,00	0,00	€ 195,56	€ 28.160,00
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%		200,00	120,00	€ 48,89	€ 3.911,11	200,00	48,33	€ 48,89	€ 7.414,81
Stato Manutenzione		2	3	€ 133.875,00	-€ 133.875,00	2	2	€ 65.875,00	€ 0,00
PREZZI Correlli (€)					€ 277.227,07				€ 299.984,88

VALORE DETERMINATO CON IL METODO dell' MCA

277.227,07 + 299.984,88	288.605,97 €	288.000,00 €
2		

(DUECENTOTTANTAOMILAEURO/00)

A Questo VALORE si deve aggiungere il VALORE del Mappale 707 di 840,00 mq a **ca. 35,00 €/mq** – DA VERIFICARE si ottiene che il VALORE COMPLESSIVO = 310.000,00 € arrotondati

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO DELL'ASKING PRICE

E stata fatta una indagine del di quanto è presente come offerte nel mercato immobiliare e si è ottenuto:

ID	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMM. (Mq)	Prezzo d'OFFERTA (euro)	PREZZO UNITARIO (€/mq)
1	Via San Giovanni / CENTRO	Capannone	Buono	1.112,50	€ 640.000,00	€ 575,28
2	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.647,50	€ 750.000,00	€ 455,24
3	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.237,50	€ 700.000,00	€ 565,66
4	Via Dei Mestieri / PERIFER.	Capannone	Buono	475,50	€ 300.000,00	€ 630,91
5	Via Dell'Artigianato / PERIFER.	Capannone	Buono	1.785,00	€ 470.000,00	€ 263,31

BANCA IMMOBILIARE.IT - RISULTATO

Il prezzo richiesto per un capannone in vendita è mediamente nell'intero il comune pari a **350 €/m²** e quindi circa il 32% in meno rispetto alla media regionale.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni SCADENTI, situato al piano terra.. L'intero edificio di cui è parte è in condizioni mediocri. Gli impianti inoltre risentono del tempo trascorso dalla realizzazione. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano (quasi tutti) in condizioni migliori rispetto al cespite, alcuni sono realizzati e/ o ristrutturati recentemente, con caratteristiche di finitura superiori.

Determinazione il **VALORE DI MERCATO UNITARIO** del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette. Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- della localizzazione;

- delle caratteristiche intrinseche e manutentive, anche in riferimento alla vetustà;
- gli immobili in ottime condizioni saranno scontati fino al 50% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare.

ID	PREZZO UNITARIO (€/mq)	COEFFICIENTI D PONDERAZIONE				PREZZO PONDERATO (€/mq)
		LOCALIZZAZIONE	CARATTERISTICHE INTRINSECHE	GRADO D MANUTENZIONE	Ki	
1	€ 575,28	1,05	0,80	0,50	0,420	€ 241,62
2	€ 455,24	1,05	0,75	0,50	0,394	€ 179,25
3	€ 565,66	0,90	0,90	0,50	0,405	€ 229,09
4	€ 630,91	1,05	0,90	0,50	0,473	€ 298,11
5	€ 263,31	0,90	0,90	0,65	0,527	€ 138,63
MEDIA DEI VALORI						€ 217,34

Al VALORE PONDERATO si applica lo sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi assunto pari al 10% per la zona indagata (fonti di riferimento: Rapporto sul Mercato Immobiliare, Nomisma; Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare Banca d'Italia e Tecnoborsa; Borsa Immobiliare) ottenendo il prezzo di riferimento di € 195,65

IL VALORE UNITARIO ASSUNTO NELLA STIMA = 217,34 x 90% = 195,65€/Mq

Determinazione del VALORE DI MERCATO Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via Prolin a Noventa Vicentina possa essere stimato in:

VALORE DETERMINATO CON IL METODO dell' ASKING PRIZE

1.911,04 mq x 195,65 € / mq = 373.895,00 €

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

Da un confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i vari progetti autorizzati reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono alcune difformità interne nelle partizioni leggere e che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, pertanto risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, quantificabile in € 3000.

Il locale che ospita i silos per le farine, sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Noventa Vicentina, non risulta necessiti di alcuna autorizzazione, perché considerato vano tecnico.

Il VALORE DEGLI IMMOBILI identificati con il Mappale 14 sub 8 e del mappale 707 arrotondato risulta essere quindi € 360.000,00 (dicomi euro trecentosessantamila/00)

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 8

altra unità immobiliare presente sullo stesso stabile del lotto 7 e 9

IMMOBILE IN VIA PROLIN, 38 – NOVENTA VICENTINA foglio 8 particella 14 sub 9 intestato a eredi Dressino Teresa; proprietà per 1/4 e usufrutto 1/2; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiarato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/4 Saggiarato Alessandra

Classificazione	1
Destinazione	RESIDENZIALE
Proprietà	Vedi sopra
Utilizzo	RESIDENZA
Foglio 8	Mappale 14 Sub 9
Categoria	A/3 – Abit. Tipo CIVILE
Superficie CATASTALE	189 mq. escluse aree scoperte
Superficie COMMERCIAL E	209.05 mq. (SEL)
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)

FOTO ESTERNA



FOTO

INTERNO



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO (appartamento)	185.95	1/1	185.95	N
TERRAZZO	69.29	1/3	23.10	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			209.05 mq.	

COMPARABILE A

FABBRICATO RESIDENZIALE IN FABBRICATO CONDOMINIALE – (Via Vespucci 3) - Ag 1984

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. BENIAMINO ITRI REPERTORIO N 149.179 - RACCOLTA N. 38.344
DATO ATTO	16/11/2021
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	91.05 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 8, MAPPALÉ 1267
PREZZO	65.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	713.89 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	0.00 MQ
ZONA	ZONA CENTRALE

COMPARABILE B

FABBRICATO RESIDENZIALE UNITA' INDIPENDENTE SU SOLUZIONE A SCHIERA - (via Bergoncino 21) - Ag. 1995

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N° 627
DATA	17/02/2022
DESCRIZIONE	PORZIONE VILLETTA A SCHIERA con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	124.74 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALÉ 1042
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	761.57 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	33.45 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

COMPARABILE C

FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE - (Via Bergoncino 19) - Ante 1969

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N.4076
DATA	01/07/2021
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	112.24 MQ
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALÉ 553
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	846.37 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	0.00 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

	A C R O N I M I	COMPARABILE A (Via Vespucci 3) - Agib 1994	COMPARABILE B (Via Bergoncino 21) - Ag. 1995	COMPARABILE C (Via Bergoncino 19) - Agib 1969	SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1970?
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 65.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mq)	DAT	5	1	8	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	80,65	103,45	98,40	185,95
Sup. Balconi BAL (m ²) 33%	BAL	9,30	33,43	0,00	69,29
Sup. Loggia LOG (m ²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m ²) 66%		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m ²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Autorimessa AUT (m ²) 66%	AUT	14,35	0,00	18,85	0,00
Services	SER	1	2	1	2
Livello di Piano LIV (n)	P	2	1	2	1
Posto Auto Esterno (m ²) 20%	PAUT	0,00	33,45	0,00	0,00
Area esterna esclusiva GIAR (m ²) 17%	GIAR	0,00	20,75	0,00	0,00
Protezione Energ. kWh/m ² anno	APE	G 291,65	F 168,98	F 280,56	E 0,00
Stato di manutenzione		3	3	3	2
Orientamento		2	2	0	0
Traffico	MAN	2	2	1	1

• Classe Energetica Presunta

C. Q1 CARATTERISTICHE QUANTITATIVE – estimabili

C. Q2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE – inestimabili

Fondamentale per il Procedimento di Stima MCA è la determinazione dei Prezzi Marginali ;

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo , negativo o nullo per gli spazi non principali viene fatta utilizzando dei coefficienti correttivi .

Dalle precedenti valutazioni economiche si era ricavato che il PREZZO MARGINALE riferito alla **DATA= 3.41%**

Prezzo Marginale della **SUPERFICIE PRINCIPALE** ricavato dal MINORE dei Prezzi Unitari dei singoli Comparabile è pari a **713,89 €**

I successivi Prezzi Marginali riferiti alle superfici secondarie saranno:

SUPERFICIE SECONDARIA BALCONE = S1 x 1 / 3 = 237,96

SUPERFICIE SECONDARIA AUTORIMESSA = S1 x 2 / 3 = 237,96

SUPERFICIE SECONDARIA RIPOSTIGLI = S1 x 2 / 3 = 237,96

SUPERFICIE SECONDARIA GIARDINO ESCLUSIVO = S1 x 1 / 6 = 142.78

In VALORE DEL LOCALE BAGNO= 5.600,00 €

Il Prezzo Marginale riferito allo **STATO MANUTENTIVO** verrà determinato dal Prezzo Unitario di Ristrutturazione e considerando la SUPERFICIE UTILE (pari all'85% x (S1))

Comp A	$P_A (SUP) = (80.65) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	28.856.39 €.
Comp B	$P_B (SUP) = (103.45) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	36.667.85 €.
Comp C	$P_C (SUP) = (98.40) \text{ mq.} \times 85 \% \times 417.00 \text{ €.}$	34.877.88 €.

I VALORI VENGONO RACCOLTI NELLA SEGUENTE TABELLA DI VALUTAZIONE