



DE GANI GEOM. LUCA  
VIA PIER DOMENICO FRATTINI n. 5  
37045 LEGNAGO (VR)

P.I.v.a.: 0339047 023 9 - Cod. Fisc.: DGN LCU 81S06 E512J

## Fotografie

### N. 7 - piazza costituzione\_7



## CONSISTENZA CATASTALE

|                          |         |              |    |
|--------------------------|---------|--------------|----|
| Comune amministrativo di | LEGNAGO | Provincia di | VR |
|--------------------------|---------|--------------|----|

### Fabbricati - Comune catastale di LEGNAGO (E512)

| N.     | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria              | Classe | Consistenza           | Rendita (€) | Sup. (m <sup>2</sup> ) |
|--------|------|-----|-------|------|------------------------|--------|-----------------------|-------------|------------------------|
| 1      |      | 26  | 1378  | 69   | F 5 -Lastrici solari   | -      | 0                     | 20,00       | 150,00                 |
| 2      |      | 26  | 1378  | 78   | C 1 -Negozi e botteghe | 6      | 154,00 m <sup>2</sup> | 2.553,05    | 161,00                 |
| Totali |      |     |       |      |                        |        |                       | 2.573,05    | 311,00                 |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 26 Part. 1378 Sub. 69 (Parte comune) Situazione in atti al 26/01/2023

Superficie catastale: 150,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Si inseriscono dati fittizi per consentire il riparto catastale.

Diritti Reali

CASA DI RIPOSO DI LEGNAGO nato a LEGNAGO il 16/08/1973 CF. 82001370236 in proprietà al 28/02/2023 per 1

(2) - Dettagli Particella Fg. 26 Part. 1378 Sub. 78 (Bene principale) Situazione in atti al 26/01/2023

Superficie catastale: 161,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

CASA DI RIPOSO DI LEGNAGO nato a LEGNAGO il 16/08/1973 CF. 82001370236 in proprietà al 28/02/2023 per 1

|                          |         |              |    |
|--------------------------|---------|--------------|----|
| Comune amministrativo di | LEGNAGO | Provincia di | VR |
|--------------------------|---------|--------------|----|

### Terreni - Comune catastale di LEGNAGO (E512)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Qualità         | Classe | RD (€) | RA (€) | ha | a | ca |
|----|------|-----|-------|-----------------|--------|--------|--------|----|---|----|
| 1  |      | 26  | 1419  | Incolto sterile | -      | 0,50   | 0,20   |    |   | 25 |

Legnago (VR)





DE GANI GEOM. LUCA  
VIA PIER DOMENICO FRATTINI n. 5  
37045 LEGNAGO (VR)

P.I.v.a.: 0339047 023 9 - Cod. Fisc.: DGN LCU 81S06 E512J

|               |             |             |  |  |           |
|---------------|-------------|-------------|--|--|-----------|
| <b>Totali</b> | <b>0,50</b> | <b>0,20</b> |  |  | <b>25</b> |
|---------------|-------------|-------------|--|--|-----------|

#### ■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 26 Part. 1419 (Parte comune) Situazione in atti al 26/01/2023

Superficie catastale: 25,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Si inseriscono dati fittii per consentire il riparto catastale.

Diritti Reali

CASA DI RIPOSO DI LEGNAGO nato a LEGNAGO il 16/08/1973 CF. 82001370236 Quota di proprietà al 28/02/2023 per 0,5

AMARANTE IDA nata a VICENZA il 27/06/1930 CF. MRNDIA30H67L840D Quota di proprietà al 28/02/2023 per 0,5

#### VALUTAZIONE

#### Negozi / locale commerciale / fondo Piazza DELLA COSTITUZIONE, 12 - 37045 - LEGNAGO (VR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Negozi / locale commerciale / fondo sito in LEGNAGO (VR), Piazza DELLA COSTITUZIONE, 12, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 26/01/2023.

#### COMPARABILI

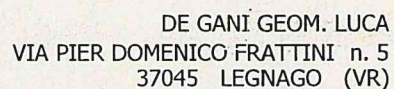
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### ■ Negozi / locale commerciale / fondo - Via ANGELO SCARSELLINI, 12 - LEGNAGO (VR) - Comparabile A

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita)                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Descrizione</b>                  | Un locale negozio con retro e servizio al piano terra.<br>C1/Semicentrale/CASSETTE, PORTO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI                                                                                                                                       |
| <b>Destinazione</b>                 | Commerciale                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 20,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fonte dato</b>                   | Atto pubblico (rogito o contratto registrato)                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Provenienza</b>                  | Conservatoria dei registri immobiliari                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Data</b>                         | -                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Prezzo</b>                       | 12.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nota Prezzo</b>                  | Provenienza dall'atto di acquisto del 08.03.2022<br>Dr. Michele Gavras di Legnago (VR)<br>Repertorio n. 4212<br>Fascicolo n. 2805<br>Importo 12.000,00 €<br>I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.<br>L'atto è soggetto a imposta di registro. |

Legnago (VR)





■ **Negozio / locale commerciale / fondo - Via GIORDANO BRUNO, 58 - LEGNAGO (VR) - Comparabile B**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita)                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Descrizione</b>                  | Porzione di fabbricato ad uso negozio, in Via Giordano Bruno 58.<br>C1/Semicentrale/CASSETTE, PORTO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI                                                                                                                                         |
| <b>Destinazione</b>                 | Commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 39,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fonte dato</b>                   | Atto pubblico (rogito o contratto registrato)                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Provenienza</b>                  | Conservatoria dei registri immobiliari                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Data</b>                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prezzo</b>                       | 24.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nota Prezzo</b>                  | Provenienza dall'atto di acquisto del 25.01.2022<br>Dr. Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO)<br>Repertorio n. 96938<br>Fascicolo n. 22670<br>Importo 24.000,00 €<br>I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.<br>L'atto è soggetto a imposta di registro. |

[illegible]

Legnago (VR)





## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Piazza DELLA COSTITUZIONE, 12 - 37045 - LEGNAGO (VR)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

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

#### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 30. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### ■ Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica                                                                                       | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Prezzo totale (PRZ) €                                                                                         | 12.000,00     | 24.000,00     | -       |
| Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>                                                                   | 20,0          | 39,0          | 161,0   |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso<br>2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | 1             | 1             | 3       |

#### ■ Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica         | Indici/Rapporti mercantili |
|------------------------|----------------------------|
| Superficie commerciale | 1,000                      |





DE GANI GEOM. LUCA  
VIA PIER DOMENICO FRATTINI n. 5  
37045 LEGNAGO (VR)

P.I.v.a.: 0339047 023 9 - Cod. Fisc.: DGN LCU 81S06 E512J

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 1 a 3 59.500,000 |
|----------------------------------------------|---------------------|

### Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 12.000,00 * 1,00 / 20,00 = 600,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 24.000,00 * 1,00 / 39,00 = 615,38 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 615,38 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 600,00 €/m<sup>2</sup>

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 600,00 * 1,00 = 600,00$$

$$p_B(SUP) = 600,00 * 1,00 = 600,00$$

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

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

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

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto    | Importo (€) [i(STM)] | Modalità di stima |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Minimo o Scarso)   | 3 (Medio o Sufficiente) | 59.500,00            |                   |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 59.500,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 59.500,00 \text{ €}$$

### Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche                                      | Comparabile A | Comparabile B |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Superficie commerciale (SUP)                         | 600,00        | 600,00        |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 59.500,00     | 59.500,00     |





DE GANI GEOM. LUCA  
VIA PIER DOMENICO FRATTINI n. 5  
37045 LEGNAGO (VR)

P.I.v.a.: 0339047 023 9 - Cod. Fisc.: DGN LCU 81S06 E512J

### Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica                            | Comparabile A |                   | Comparabile B |                   |
|----------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
|                                                    | Differenza    | Aggiustam.(€)     | Differenza    | Aggiustam.(€)     |
| Prezzo totale (PRZ)                                |               | 12.000,00         |               | 24.000,00         |
| Superficie commerciale (SUP)                       | (161,0-20,0)  | 84.600,00         | (161,0-39,0)  | 73.200,00         |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (3-1)         | 59.500,00         | (3-1)         | 59.500,00         |
| <b>Prezzo corretto</b>                             |               | <b>156.100,00</b> |               | <b>156.700,00</b> |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(156.700,00 - 156.100,00) * 100] / 156.100,00 = 0,38\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(156.100,00 + 156.700,00) / 2 = 156.400,00$  €.

### RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

**LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Piazza DELLA COSTITUZIONE, 12 - 37045 - LEGNAGO (VR)**

### Valore di mercato

| Valore di mercato                  | [Stima a Market Comparison Approach] |            |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Variabile                          | Procedimento                         | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach           | 156.400,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

156.400,00 €

Diconsi Euro centocinquantaseimilaquattrocento

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| <b>Valore Assicurabile</b>       | 0,00 |
| <b>Valore di Pronto realizzo</b> | 0,00 |

Legnago (VR)