



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

Denominazione

Data inserimento	26/01/2023	Data ultima modifica	27/02/2023
Codice	Lotto n. 2		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione	CASA DI RIPOSO DI LEGNAGO		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	161,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

Piazza DELLA COSTITUZIONE, 12 -
37045 LEGNAGO - (VR)

Zona OMI: C1/Semicentrale/CASSETTE, PORTO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Descrizione principale

Trattasi di negozio al piano terra di un condominio prospiciente la piazza principale della frazione di Porto con cortile esterno (lastrico solare e piccolo terreno).

L'immobile si compone di ampia area commerciale, con bagno ed antibagno. Inoltre si trova collegato al negozio un'ampia terrazza esterna (censita come lastrico solare) ed un cantina pertinenziale di generose dimensioni.

Il negozio è provvisto di pavimenti in marmo, serramenti in alluminio, impianti da mantenere. Cantina allo stato grezzo priva di finiture ed impianti di pregio.

Descrizione pertinenze

Cantina.

Parti comuni

Spazi condominiali.

Provenienza e titolarità

Nessun documento utile consegnato al perito.

Urbanistica e vincoli

Nessun documento utile consegnato al perito.

GEOGRAFIA

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

Ubicazione

Regione	VENETO	Provincia	VR
Comune	LEGNAGO		
Zona			
Indirizzo	Piazza DELLA COSTITUZIONE		
Civico	12	Cap	37045
Latitudine	45° 11' 52,5552"	Longitudine	11° 18' 55,7604"

Mappa

Legnago (VR)



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	161,00	1,00	161,00
Totale Superficie (m²)		161,00		161,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.26 Part.1378 Sub.78	161,00	S1	1,00	161,00
Totale per piano	161,00			161,00

CARATTERISTICHE

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



■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 59.500,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	161,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	161,0	m ²	1,00

DOCUMENTI

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

■ Elenco Fotografie

N. 1 piazza costituzione_1 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 piazza costituzione_4 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 piazza costituzione_3 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 piazza costituzione_2 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 piazza costituzione_5 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 piazza costituzione_6 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 piazza costituzione_7 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



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

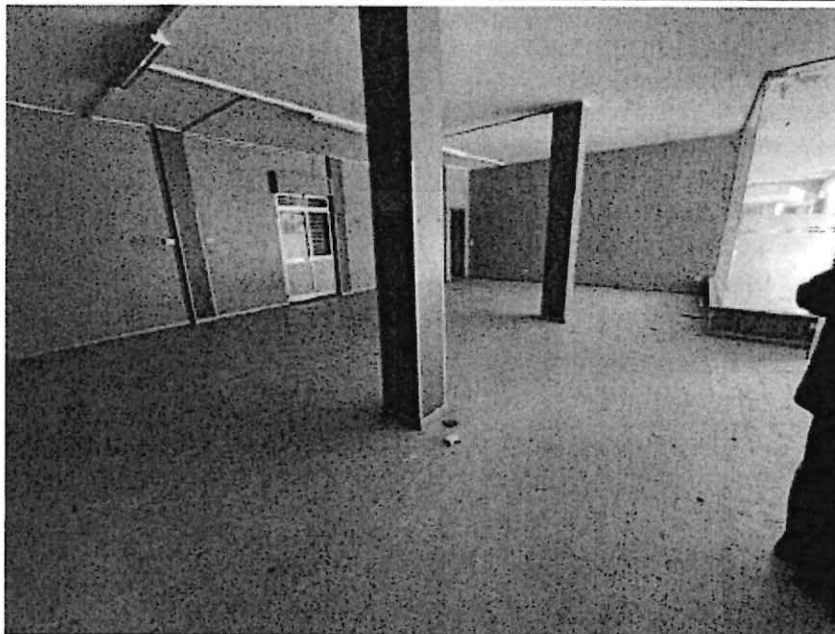
Fotografie

N. 1 - piazza costituzione_1



Fotografie

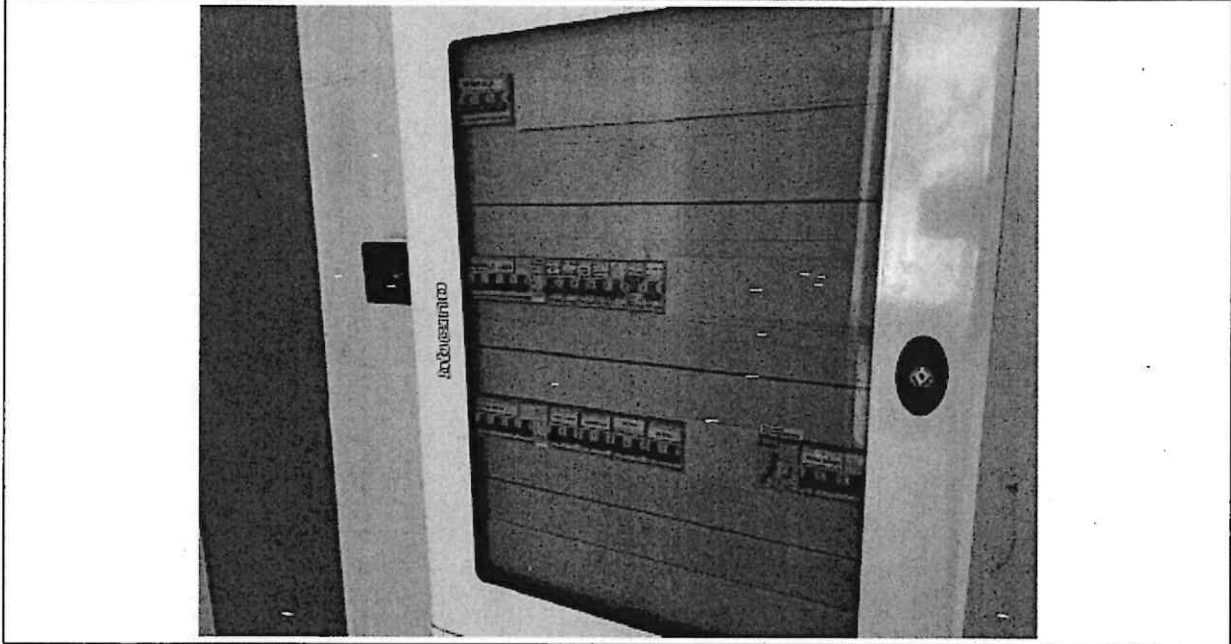
N. 2 - piazza costituzione_4





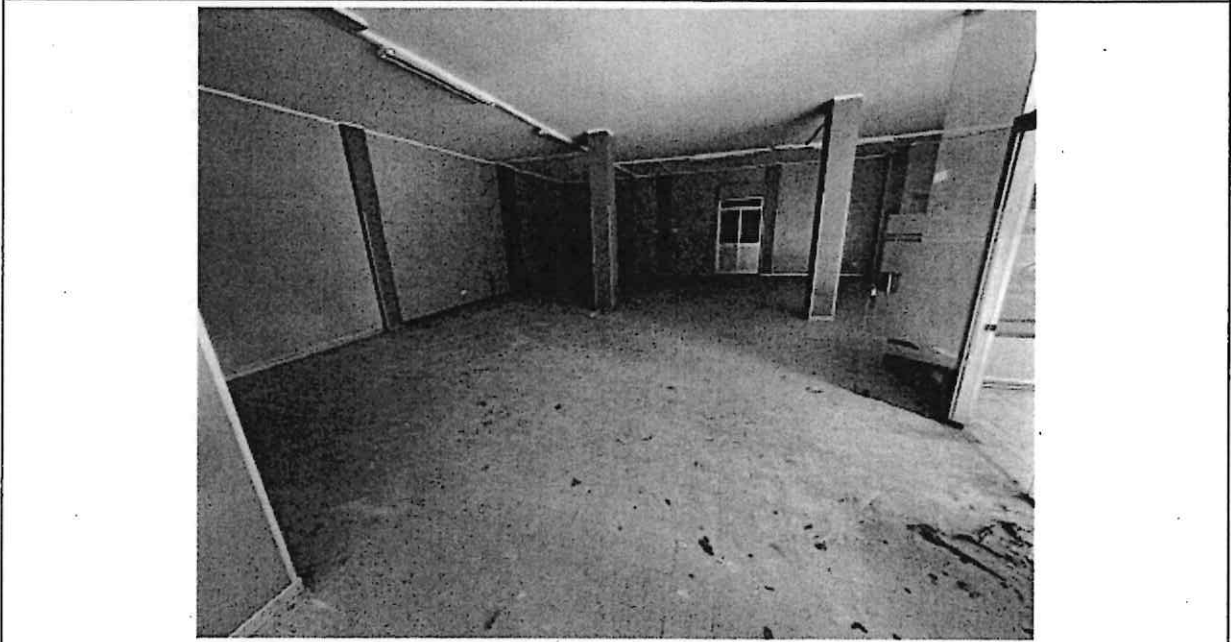
Fotografie

N. 3 - piazza costituzione_3



Fotografie

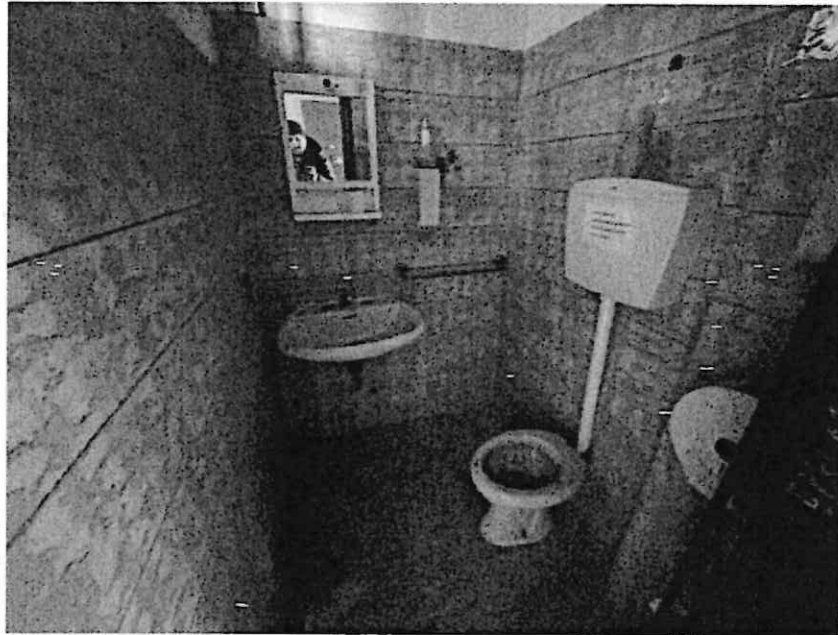
N. 4 - piazza costituzione_2





Fotografie

N. 5 - piazza costituzione_5



Fotografie

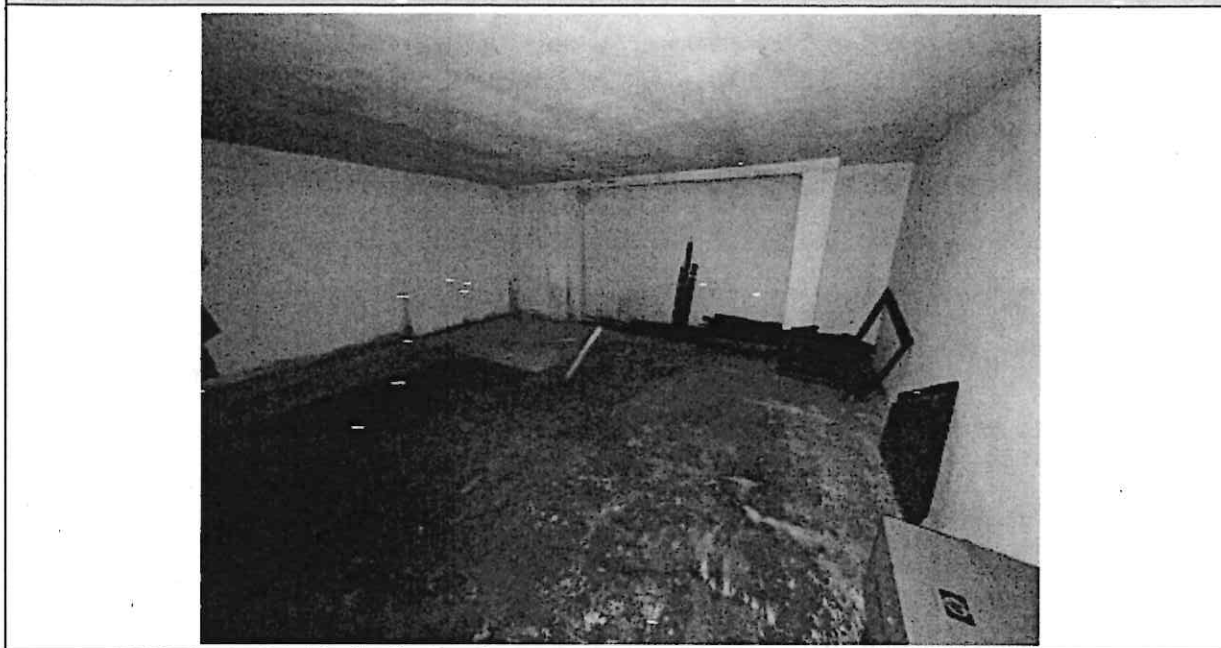
N. 6 - piazza costituzione_6





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 ²)
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 ²	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 m²

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 m²

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)



Totali	0,50	0,20			25
---------------	-------------	-------------	--	--	-----------

■ Dettagli catasto terreni

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

Superficie catastale: 25,00 m²

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

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



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

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

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzione di fabbricato ad uso negozio, in Via Giordano Bruno 58. C1/Semicentrale/CASSETTE, PORTO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	39,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	24.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 25.01.2022 Dr. Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO) Repertorio n. 96938 Fascicolo n. 22670 Importo 24.000,00 € I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali. L'atto è soggetto a imposta di registro.

■ **Location map comparabili**



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: m²;

• 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 perchè 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 ²	20,0	39,0	161,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	1	3

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



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:

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

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

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

Prezzo medio massimo Superficie principale = 615,38 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 600,00 €/m²

■ 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 nomenclature.

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

Nomenclature da punto	Nomenclature 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



■ 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
Prezzo corretto		156.100,00		156.700,00

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

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00