



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data Valutazione 07-03-2025

cod. 250307170767cb19b4ee17e

ABITAZIONI CIVILI

Località Piombine, 6, 37069 Rizza Vr, Italia



geom. Matteo Andreone
Lungadige Giacomo Matteotti n. 14 - 37126 Verona

Fonte dati e metodologie: Istat, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Ministero Economia e delle Finanze, OMI, BorsinoNetwork, Gestionali immobiliari, Aggregatori immobiliari.



COVER

Pagina 1-2

- Copertina
- Sommario valutazione

DATI VALUTAZIONE

Pagina 3

- Valutatore e committente
- Immobile oggetto di valutazione
- Proprietà e dati catastali
- Ubicazione immobile
- Dati territoriali comunali

CONTESTO SOCIO-ECONOMICO ED URBANIZZAZIONE TERRITORIO

Pagine 4-5

- Indicatori socio-economici ▶ Villafranca Di Verona
- Indicatori socio-economici ▶ Frazione ▶ Rizza
- Urbanizzazione ▶ Villafranca Di Verona
- Urbanizzazione ▶ Frazione ▶ Rizza

ANDAMENTO E CONSISTENZA MERCATO IMMOBILIARE TERRITORIO

Pagine 6-7

- Dinamicità di mercato
- Andamento quotazioni comunali
- Andamento compravendite comunali
- Ripartizione compravendite comunali
- Storico vendite immobili residenziali
- Storico vendite immobili non residenziali
- Storico vendite immobili Pertinenziali

DATI ZONA IMMOBILIARE UBICAZIONE IMMOBILE

Pagina 8

- Mappa zona e dati urbanizzazione
- Livello quotazioni di zona
- Andamento quotazioni di zona
- Andamento compravendite di zona

VALUTAZIONE IMMOBILE

Pagine 9-10-11

- Superfici immobile
- Caratteristiche Immobile
- Vista aerea
- Composizione & Dotazioni immobile
- Dati & Dotazioni edificio
- Metodo & Fonte dati valutazione
- Fascia di prezzo
- Valutazione risultante

ALLEGATI

Pagine seguenti

- Documenti allegati
- Foto immobile
- Elenco immobili competitor

VALUTATORE E COMMITTENTE

cod. 250307170767cb19b4ee17e

Valutatore

geom. Matteo Andreone

39 347 5348229 -

Committente

Sig.ra Zivelonghi Sabrina

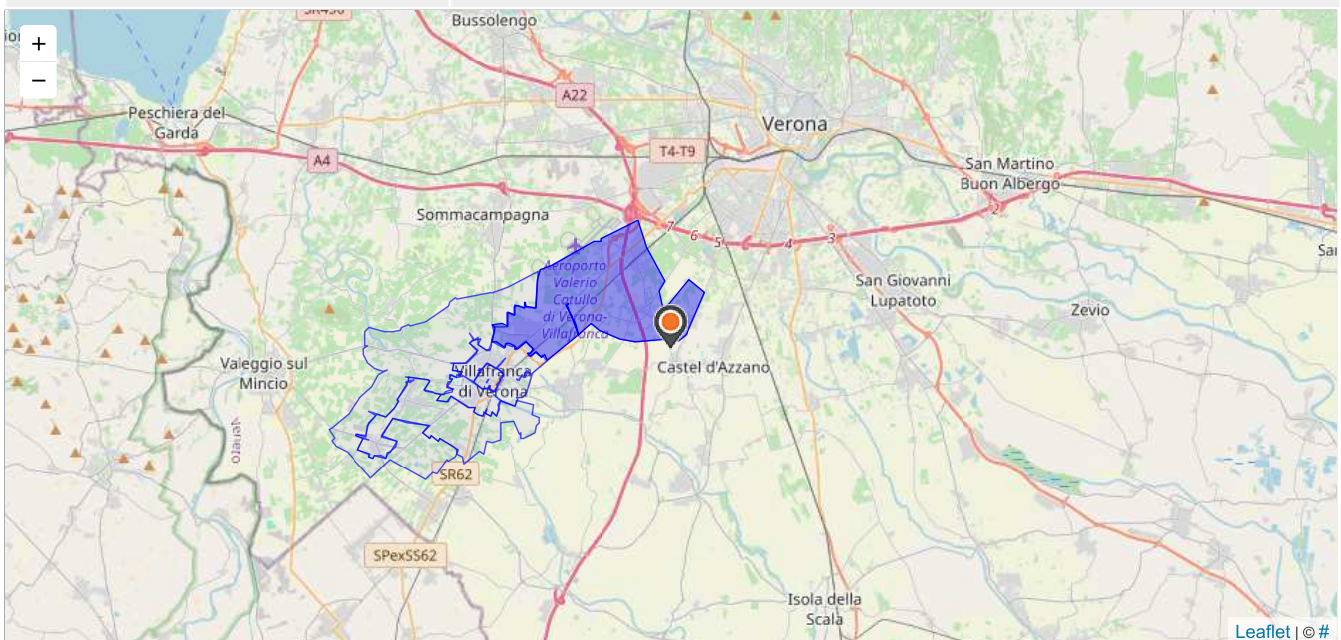
... - ...

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia immobiliare	Indirizzo
ABITAZIONI CIVILI	Villafranca Di Verona (VR) ▶ Località Piombine, 6, 37069 Rizza VR, Italia
Intestazione	Dati catastali
Sig.ra Zivelonghi Sabrina	Codice catastale L949 - Comune L949 - Foglio 41 - Particella 17 - Sub. 17 (Unità Immobiliare cat. A3) - Sub.18 (Area Urbana Esterna cat. F1)
Tipo proprietà	Stato locativo
Intera proprietà	Immobile Libero

UBICAZIONE IMMOBILE

Frazione	Zona immobiliare
Rizza (1.367 abit.)	Territorio A Nord Del Capoluogo Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza



DATI TERRITORIALI

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Area di cintura	33.044	Medio alto (120,1 fabbricati/kmq)
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura (54 mt. slm) - Z.Clim. E	Medio grande (57,3 kmq)	Superiore alla media

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

cod. 250307170767cb19b4ee17e

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

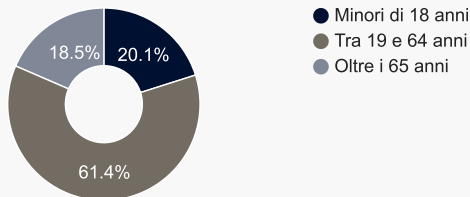
Indicatori Principali

Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Leggera contrazione (0%)	Medio alto (19.818 €/annui)	Medio bassa (6,2% della popolazione)
<p>❗ L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>

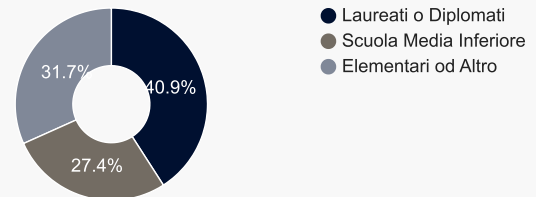
Dettaglio indicatori

Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
33.044	14.198	Medio grandi (2,31 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio basso (18,5% oltre 65 anni)	Superiore alla media (40,9% dipl./laur.)	Bassa (31,8% del totale redditi)
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Medio basso (21,8% della popolazione)		Misti

Fasce età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune

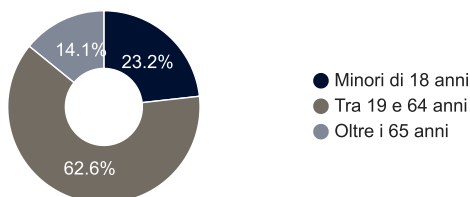


INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ VILLAFRANCA DI VERONA ▶ FRAZIONE RIZZA (49 METRI S.L.M.)

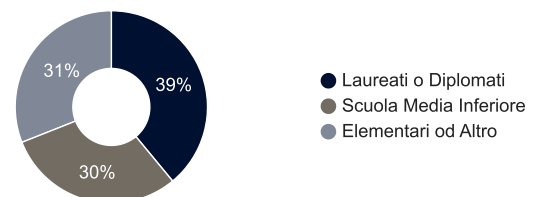
Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Frazione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
1.367 (4,1 % Stranieri)	558	Grandi (2.45 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Basso (14% Oltre 65 Anni)	Nella Media (39,0% Dipl./Laur.)	Molto Bassa (3,6% Disoccupati)

Fasce età abitanti Frazione



Livelli istruzione abitanti Frazione

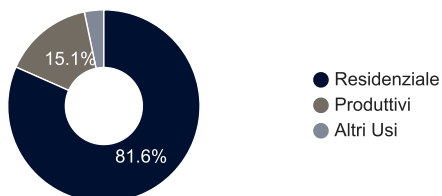


DATI URBANIZZAZIONE ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

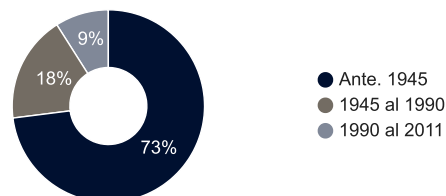
cod. 250307170767cb19b4ee17e

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
Medio alto (120,1 fabbricati/kmq)	Medio bassa (0,5 abitazioni per abitante)	Bassa (11,26%)
<p>❗ Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</p>	<p>❗ Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.</p>	<p>❗ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</p>
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
6.889	Media (3,27% dello stock)	Molto alta (15,1% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
16.460 (67,05% di proprietà)	Medio bassa (2,69 abitazioni per edificio)	Grande (128,1 mq)

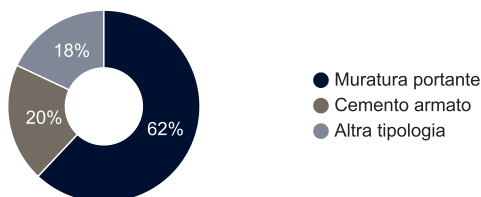
Destinazione uso edifici nel comune



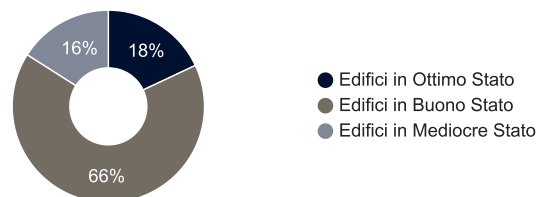
Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



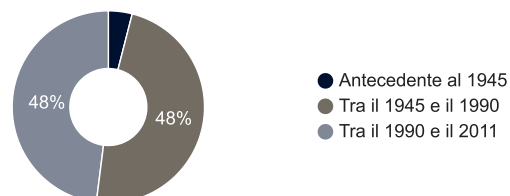
DATI URBANIZZAZIONE ▶ VILLAFRANCA DI VERONA ▶ FRAZIONE RIZZA

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
275	Molto Bassa (1% Inutilizzati)	Medio Alta (12%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
564 (79% Di Proprietà)	Bassa (2.37 Abitazioni Per Edificio)	Media (105.50mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
5.71	Medio Bassa (0.41 Abitazioni Per Abitante)	Bassa (10% Dello Stock Residenziale)

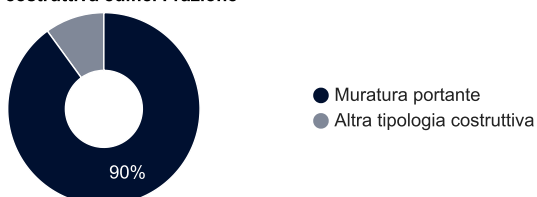
Destinazioni uso edifici Frazione



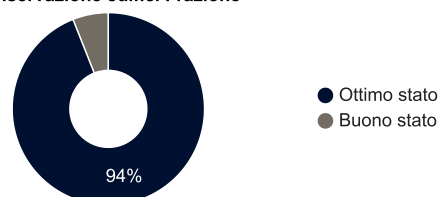
Epoca costruzione edifici Frazione



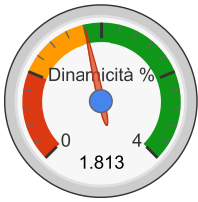
Tipologia costruttiva edifici Frazione



Stato conservazione edifici Frazione



DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ VILAFRANCA DI VERONA



Media (Vendute il 1,81% di 16.460 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ VILAFRANCA DI VERONA

cod. 250307170767cb19b4ee17e

Quotazione media residenziali (abitazioni)

+4.09 % annuo

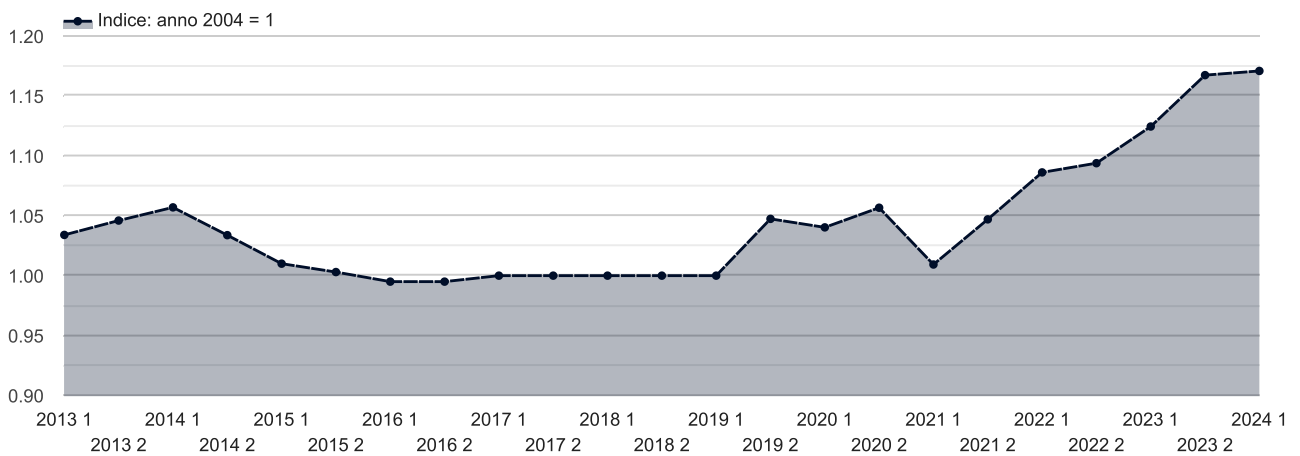
Quotazione media commerciali (negozi)

-0.1 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

+3.03 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ VILAFRANCA DI VERONA

Andamento Vendite Residenziali

-18,04%

Andamento Vendite Non Residenziali

+2,03%

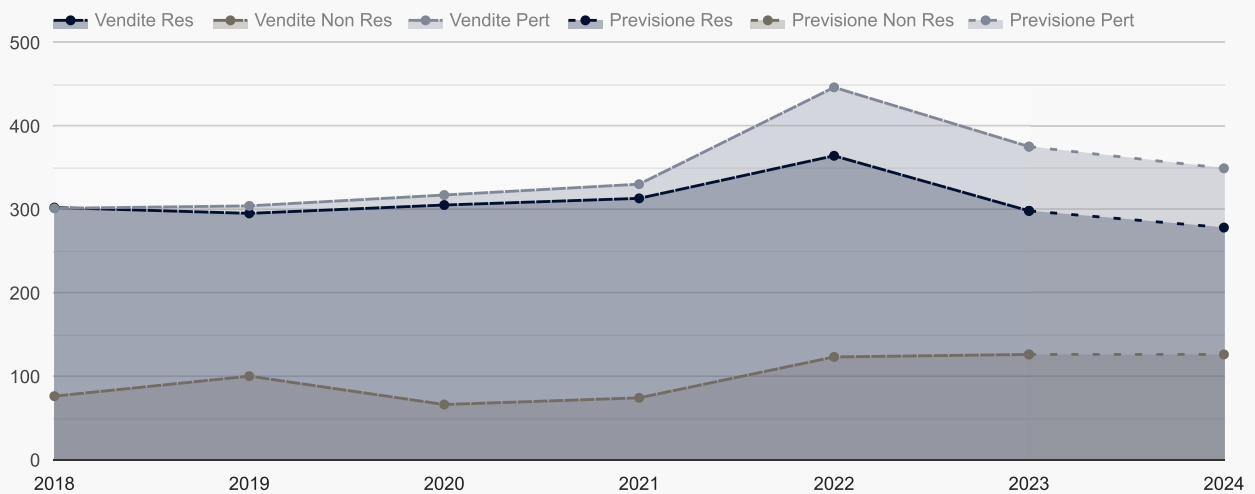
Andamento Vendite Pertinenziali

-16%

Provvisorio 2024 **-6,38%**

Provvisorio 2024 **+0,37%**

Provvisorio 2024 **-6,67%**



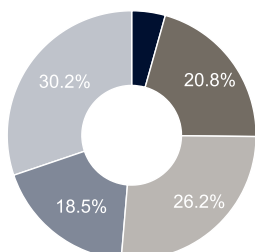
NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

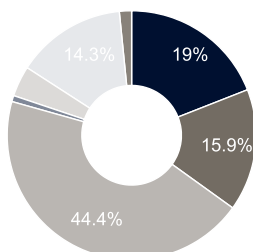
COD. 250307170767CB19B4EE17E

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

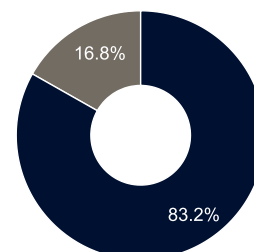
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
298 vendite	126 vendite	375 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

STORICO COMPRAVENDITE ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

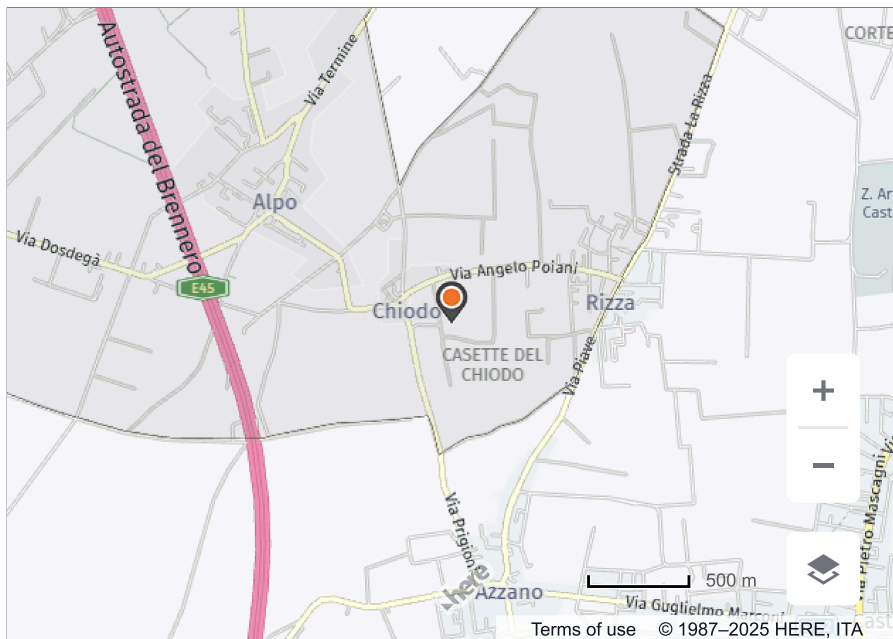
Storico Residenziali						
Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2023	13	62	78	55	90	298
2022	18	82	100	66	97	363
2021	12	60	100	58	84	314
2020	13	65	87	61	80	306
2019	11	71	80	58	75	295
2018	6	76	97	66	58	303
Media	12	69	90	60	80	313

Storico Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	20	24	56	1	5	0	2	18	126
2022	23	15	69	0	0	0	5	11	123
2021	9	5	51	0	1	0	2	6	74
2020	10	6	43	0	1	0	3	4	67
2019	12	22	49	1	0	0	10	6	100
2018	19	7	42	0	0	0	0	8	76
Media	15	13	51	0	1	0	3	8	94

Storico Pertinenziali			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	312	63	375
2022	374	72	446
2021	296	34	330
2020	286	31	317
2019	276	28	304
2018	274	27	301
Media	303	42	345

ZONA IMMOBILIARE

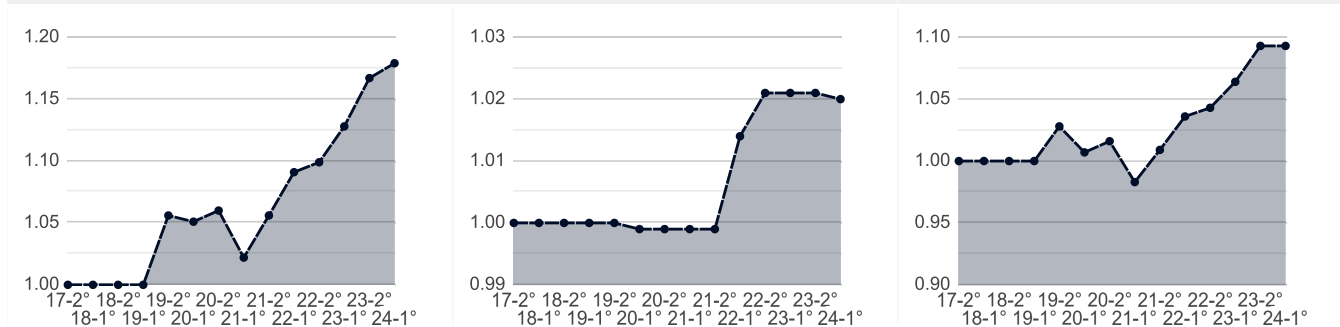
Villafranca Di Verona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza



Posizione zona
Semiperiferia
i Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.
Tipologia prevalente
Abitazioni civili
i Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.
Stock residenziale
n.r.
i Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni pertinenziali (box)
+3.26% Rispetto media comunale	-8.16% Rispetto media comunale	+2.5% Rispetto media comunale

Andamento quotazioni Residenziali	Andamento quotazioni non Residenziali	Andamento quotazioni Pertinenziali
+5.1% anno	-0.1% Anno	+2.73% Anno



1° semestre 2017 = 100%

SUPERFICI E VANI ACCESSORI ABITAZIONE

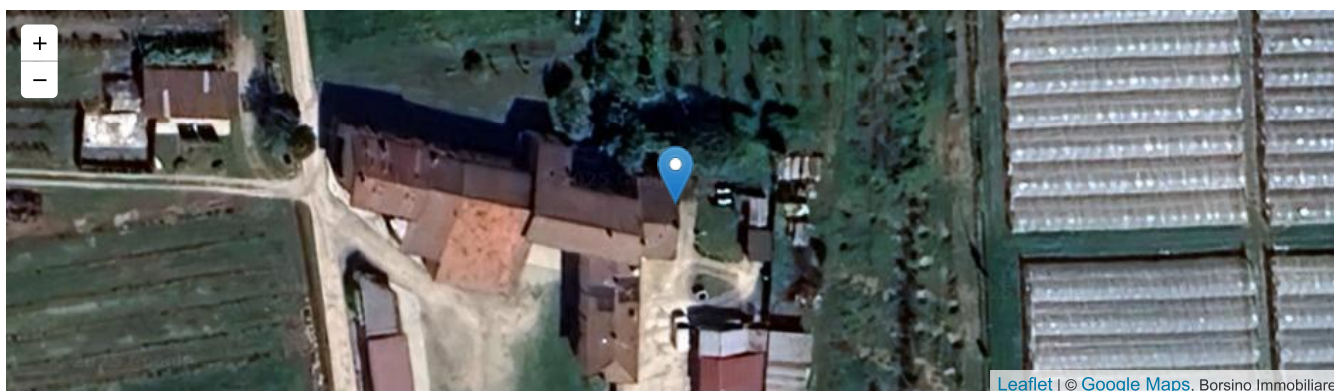
cod. 250307170767cb19b4ee17e

Superfici Coperte		Superfici Scoperte	
M ² coperti	113	M ² balconi	8
		M ² giardino	85
Vani pertinenziali			
Cantina	Presente (57 m ²)		
Box e Posti auto			
Assenti			

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Piano immobile			
Piano principale	Piano Terra	Ascensore	non_influente
Esposizione immobile			
Esposizione principale	Mista (interna/esterna)	Vista principale	Normale
N° affacci	Principalmente su 2 lati	Altezza soffitti	Nella media di zona
Grado di luminosità	Normale	Grado di rumorosità	Bassa
Distribuzione superfici			
N° livelli interni	Disposto su 3 livelli	Distribuzione vani interni	Normale
Rapporto fra M ² cop. e N° vani interni	Adeguate	Rapporto fra M ² cop. e N° bagni	Adeguate
Stato di conservazione e Rifiniture			
Stato di conservazione interno	Ristrutturato	Qualità rifiniture	standard
Riscaldamento & Classe energetica			
Tipo riscaldamento	Autonomo	Classe energetica	...

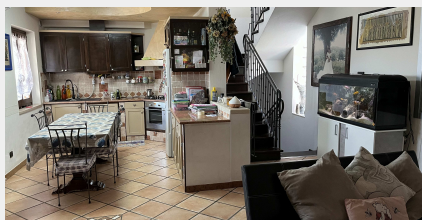
VISTA AEREA



COMPOSIZIONE & DOTAZIONI IMMOBILE

cod. 250307170767cb19b4ee17e

Descrizione Immobile



Descrizione

Trattasi di una unità immobiliare con ingresso indipendente facente parte di un fabbricato bifamiliare. L'unità immobiliare è composta al piano primo sottostrada da un ampio locale con camino ed un servizio igienico-lavanderia-C.T. entrambi illuminati ed arieggiati da una bocca da lupo dotata di serramento al piano terra da ingresso, soggiorno - cucina open space, al piano primo da disbrigo, camera matrimoniale, camera singola, bagno finestrato con vasca idromassaggio ed un balcone nella zona notte. I tre piani sono collegati da una scala interna rivestita in legno. La pavimentazione della zona giorno e dei bagni compreso i rivestimenti è in gres, mentre quella della zona notte è in legno. Gli scuri ed i serramenti sono in legno con vetrocamera a doppio vetro.

Rifiniture & Dotazioni immobile

Pavimentazioni



Serramenti



Impianti & Dotazioni



Arredi Fissi



DATI & DOTAZIONI EDIFICIO

Dati edificio



Tipologia edificio	Civile (medio di zona)
Ubicazione edificio	Edificio a schiera (confinante con altri)
Età edificio	20-40 anni
Stato edificio	Buono stato

Struttura e Caratteristiche edificio

Struttura portante



Facciate e rivestimenti



Proprietà comuni



METODO & FONTE DATI

cod. 250307170767cb19b4ee17e

Fonte dati

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano sui criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

VALUTAZIONE RISULTANTE

SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

142 M²

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

VALORE MINIMO

€ 165.571

(Pari a 1.165,99 €/m²)

VALORE MEDIO

€ 174.379

(Pari a 1.228,02 €/m²)

VALORE MASSIMO

€ 183.187

(Pari a 1.290,04 €/m²)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Data valutazione

geom. Matteo Andreone

07-03-2025

Lungadigo Giacomo Matteotti n. 14 - 37126 Verona

geom. Matteo Andreone

NOTE

cod. 250307170767cb19b4ee17e



L'unità immobiliare è stata edificata allo stato grezzo nel 1994 e terminata con finiture ed impiantistica nel 1999. E' presente un impianto fotovoltaico da 4,50 kW completo di batterie di accumulo da 11 kW. L'immobile dispone di un area limitrofa esterna ad uso esclusivo di circa mq. 85,00 dove è presente una struttura in legno.(di cui è da verificare la conformità urbanistica). L'immobile non è allacciato alla fognatura comunale ma esiste una fossa biologica, soggetta a spurgo periodico mediante una ditta specializzata. Si fa presente, che allo stato attuale dei luoghi la fornitura di acqua potabile avviene attraverso una condotta allacciata ad un pozzo di proprietà dell'unità immobiliare confinante ed i consumi sono quantificati mediante un apposito sotto contatore. Nell'anno 2023 è stata presentata al Comune di Villafranca una pratica CILA in Sanatoria relativamente all'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 41, Particella 17, Sub. 17. Rimane da verificare la presentazione all'Agenzia delle Entrate della pratica DOCF, relativa all'aggiornamento catastale dell'immobile in conformità alla pratica in Sanatoria presentata nell'anno 2023.

geom. Matteo Andreone

geom. Matteo Andreone

Per **Posizionamento di Mercato** si intende la determinazione del miglior **Prezzo di Pubblicità** per la vendita o locazione di un immobile. Questa strategia è fondamentale per attrarre i giusti acquirenti potenzialmente interessati, in modo da: **accelerare la procedura di vendita**, ottimizzare e garantire un accordo equo basato su una analisi accurata del mercato, dando sicurezza a venditori e acquirenti.

Abitazioni Civili ▶ Villafranca Di Verona (VR) ▶ Località Piombine, 6, 37069 Rizza VR, Italia

--- Valutazione Massima € 183,187
--- Valutazione Media € 174,379
 --- Valutazione Minima € 165,571

Media Prezzi di Annunci Simili

€ 141000

Media Prezzi Compravenduti Simili

€ 143571



Media Prezzi Annunci

La media dei prezzi di richiesta per immobili simili, Indica il prezzo medio degli annunci pubblicati al quale tali immobili sono **attualmente o recentemente proposti sul mercato**. Questo indicatore fornisce un benchmark per stabilire se il prezzo di un immobile è competitivo ed in linea con le attuali condizioni di mercato.

Prezzo di Pubblicità Sugerito

Il prezzo suggerito di richiesta è il prezzo ottimale che **massimizza l'attrattività dell'immobile e il ritorno per il venditore**. Rappresenta un equilibrio tra l'attrazione di un numero sufficiente di potenziali acquirenti e l'ottenimento del massimo valore possibile dalla vendita dell'immobile.

Media Prezzi Venduto

Il prezzo medio dei comparabili, è calcolato sulla base degli **effettivi prezzi di vendita** ottenuti di recente per immobili con caratteristiche simili. Il dato fornisce un **riferimento essenziale** per stabilire un realistico valore di mercato ed anche un prezzo di richiesta adeguato e competitivo.



Area di ricerca	Località Piombine, 6, 37069 Rizza VR, Italia - Villafranca_di_verona (VR)	Raggio ricerca 0.5 Km
Criteri Ricerca	Superficie Mq 120 ↔ Mq 163	Forbice di prezzo € 113346 ↔ € 235411
Periodo temporale	Periodo Ottobre 2022 ↔ Ottobre 2024	Tipologie ricercate Residenziali

Zona Territorio A Nord Del Capoluogo Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

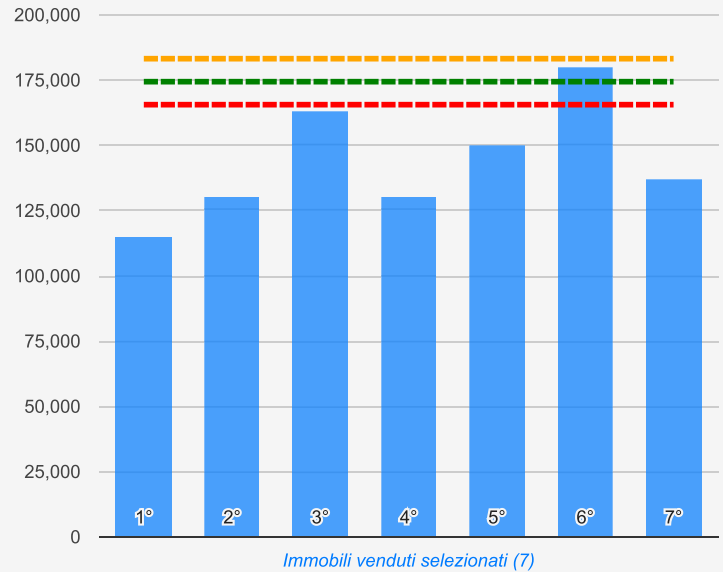
Posizione Semiperiferia Quotaz. +3.26% Media comunale



Confronto Prezzi del Venduto con Valori di Valutazione

↓ **Prezzo Medio Venduti**
€ 143.571
(pari a 1186 €/M²)

↗ **Valore Max Valutazione:** € 183.187
↔ **Valore Medio Valutazione:** € 174.379
↘ **Valore Min. Valutazione:** € 165.571



I prezzi si riferiscono ad atti di compravendita nei quali gli immobili sono trasferiti per l'intero al 100% (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.)

1° Vendita

Leaflet

VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA ANGELO POIANI 23

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale con depositi ▶ Maggio 2022

1 Immobili Principali

A03 Abitaz. economica ▶ 90 mq

2 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina ▶ 39 mq C06 Autorim./P.Auto ▶ 36 mq

Note

Venduto a **115.000 €**

Superficie Comm. **117.8 M²**

Euro **976 M²**

Totale coperti **90 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **75 M²** (2 unità)

Leaflet





2° Vendita



Leaflet

VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA DELL' AMICIZIA

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Maggio 2024

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 109 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 33 mq

Note

Venduto a **130.000 €**

Superficie Comm. **125.5 M²**

Euro **1035 M²**

▼

Totale coperti **109 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **33 M²** (1 unità)



Leaflet

3° Vendita



Leaflet

VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA ANGELO POIANI

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Dicembre 2022

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 119 mq

2 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina ▶ 9 mq C06 Autorim./P.Auto ▶ 14 mq

Note

Venduto a **163.000 €**

Superficie Comm. **128.3 M²**

Euro **1270 M²**

▼

Totale coperti **119 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **23 M²** (2 unità)



Leaflet

4° Vendita



Leaflet

VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA BOSCO

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Ottobre 2024

1 Immobili Principali

A03 Abitaz. economica ▶ 103 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 37 mq

Note

Venduto a **130.000 €**

Superficie Comm. **121.5 M²**

Euro **1069 M²**

▼

Totale coperti **103 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **37 M²** (1 unità)



Leaflet





5° Vendita



VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA FRATELLI ZUANETTI 29

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Giugno 2022

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 93 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 30 mq

Note

Venduto a **150.000 €**

Superficie Comm. **108.0 M²**

Euro **1388 M²**

Totale coperti **93 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **30 M²** (1 unità)



6° Vendita



VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA DON ANTONIO PROVOLO 16/A

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Novembre 2021

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 132 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 37 mq

Note

Venduto a **180.000 €**

Superficie Comm. **150.5 M²**

Euro **1196 M²**

Totale coperti **132 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **37 M²** (1 unità)



7° Vendita



VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA RIZZA 134

Zona ▶ Territorio A Nord Del Capoluogo: Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Dicembre 2021

1 Immobili Principali

A03 Abitaz. economica ▶ 98 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 13 mq

Note

Venduto a **137.000 €**

Superficie Comm. **104.5 M²**

Euro **1311 M²**

Totale coperti **98 M²** (1 unità)

Totale pertinenze **13 M²** (1 unità)

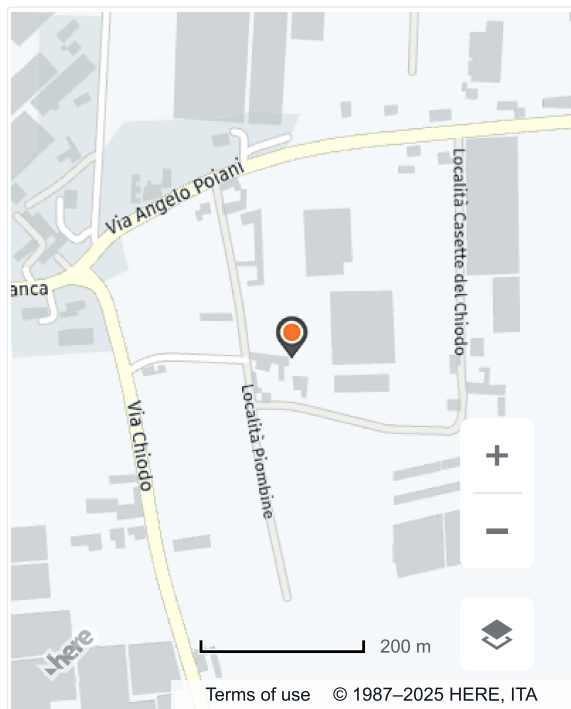



La presente indagine riporta le attuali offerte immobiliari correlabili come tipologia e caratteristiche presenti intorno all'indirizzo ricercato. I prezzi di richiesta (asked price) non devono intendersi come un valori certi, ma esclusivamente come aspettative dei proprietari e quindi suscettibili di ulteriori riduzioni.

📍 Zona Territorio A Nord Del Capoluogo Dossobuono, Caluri, Calzoni, Dosdega, Alpo E Rizza (semiperiferia)

Posizione Semiperiferia

Quotaz. +3.26% Media comunale



Terms of use © 1987–2025 HERE, ITA

Confronto Offerte Correlabili con Valori di Valutazione

↓ **Media Prezzi Richiesta**

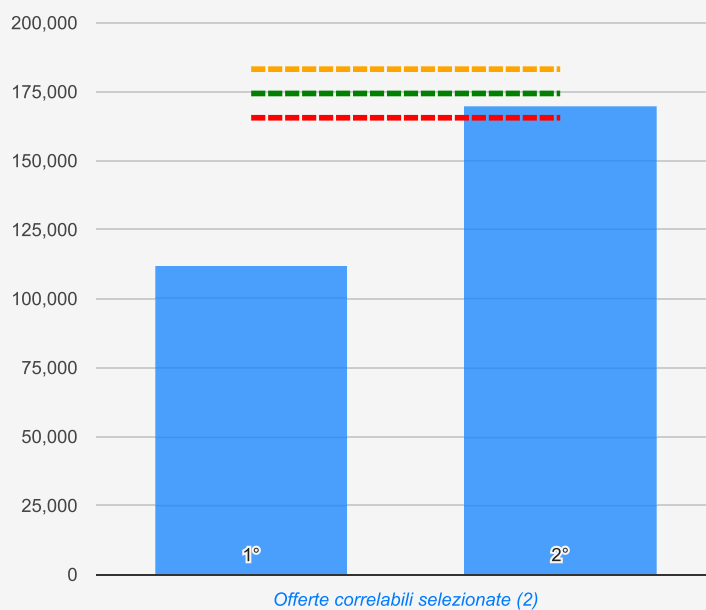
Richiesta Media **141000 €**

Prezzo M² **1349 €**

→ **Valore Max Valutazione:** € 183.187

→ **Valore Medio Valutazione:** € 174.379

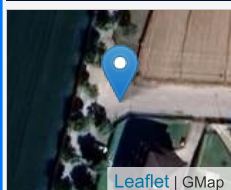
→ **Valore Min. Valutazione:** € 165.571



Offerte correlabili selezionate (2)

Lista offerte immobiliari Correlabili

1° Offerta ↔ a 1315 M.



APPARTAMENTO ▶ 4 VANI VIA MAGNOLIE 4, CASTEL D'AZZANO ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 2

🏠 Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato da mesi 1

Piano specifico 2°

Vani 4 Bagni 1 servizio

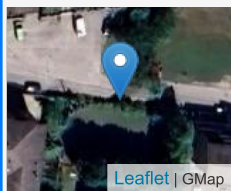
Parcheggio p.auto in box privato/box in garage

via Magnolie 4 ▶ Vendita abitazione di 84 mq in stato medio, piano 2° in intera proprieta, ubicato in via Magnolie 4. 4 locali , - - - balconi -, p.auto in box privato/box in garage...

M² 84

112,000 €

2° Offerta ↔ a 1423 M.



ATTICO ▶ ATTICO VIA JACOPO TINTORETTO, BECCACIVE ▶ IN STATO MEDIO

🏠 Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato da mesi 1

Piano specifico 3 piani: p. interrato, da 2° a 3°

Vani 5 Bagni doppi servizi


Parcheggio p.auto in box privato/box in garage

via Jacopo Tintoretto ▶ Attico di 125 m² situato in via Jacopo Tintoretto, Beccacivetta Azzano, Castel d'Azzano. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni. Dispone di un balcone e di un terrazzo. Incluso nel prezzo vi è un box auto e una cantina...

M² 125

170,000 €

Data presentazione: 14/12/2000 - Data: 11/05/2021 - n. T389361 - Richiedente: LBRCRS78P04L949F



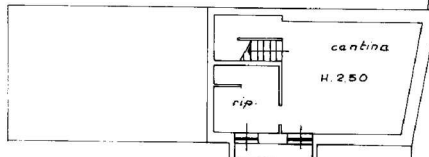
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

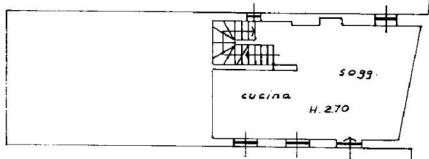
LIBRE
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di Villafranca via Piombine CIV.

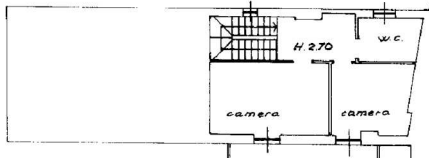
PIANO INTERRATO



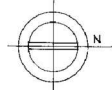
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geom. Segattini Flavio</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>E. 15</u> n. <u>17</u> sub <u>17</u>	Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> dalla provincia di <u>Verona</u> n. <u>1132</u> data <u>24.11.2000</u> Firma <u>[Signature]</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L949) - < Foglio: 41 - Particelli: 17 - Subaltemo: 17 piano 01 LOCALITA PIOMBINE SNC piano: S1-F-1;

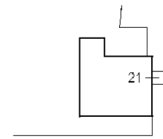
Data: 07/03/2025 - n. T203575 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Previdi Antonio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Verona	N. 3497

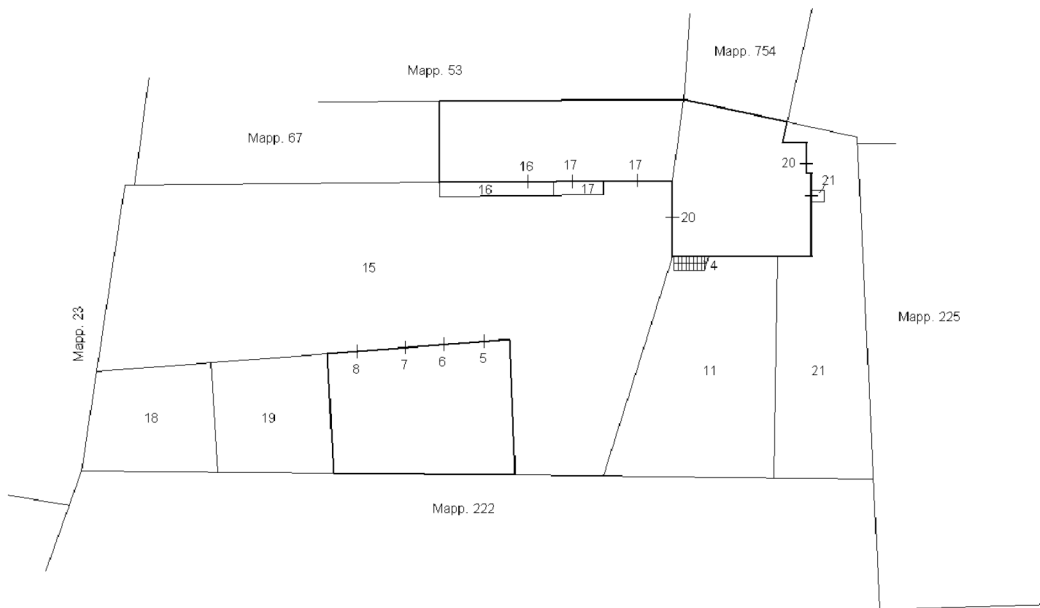
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Villafranca Di Verona		Protocollo n. VR0108487 del 04/06/2024	
Sezione:	Foglio: 41	Particella: 17	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

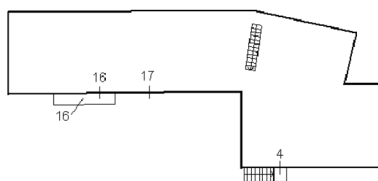
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



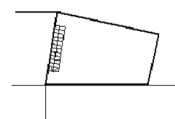
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2025 - n. T203575 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ingresso - Soggiorno - Cucina (Piano Terra)



Locale (Piano Primo Sottostrada)



Camera Matrimoniale (Piano Primo)



Camera (Piano Primo)



Servizio Igienico (Piano Primo)



Foto Area Esterna ad Uso Esclusivo



Abita_RE
Verona
Studio di Consulenza Immobiliare

W Web Site

Il Valutatore



**geom. Matteo
Andreone**

+39 347 5348229

andreonematteo@gmail.com

Lungadige Giacomo Matteotti n. 14 - 37126 Verona

 WhatsApp

W Web Site

 LinkedIn