



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data Valutazione 10-03-2025

cod. 250310103167ceb17c80fc2

BOX

Località Piombine, 6, 37069 Rizza Vr, Italia



Box



Dati Socio
Econom.



Territorio &
Urbaniz.



Analisi di
mercato



Storico di
mercato



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

VALUTATORE E COMMITTENTE

cod. 250310103167ceb17c80fc2

 Valutatore

geom. Matteo Andreone

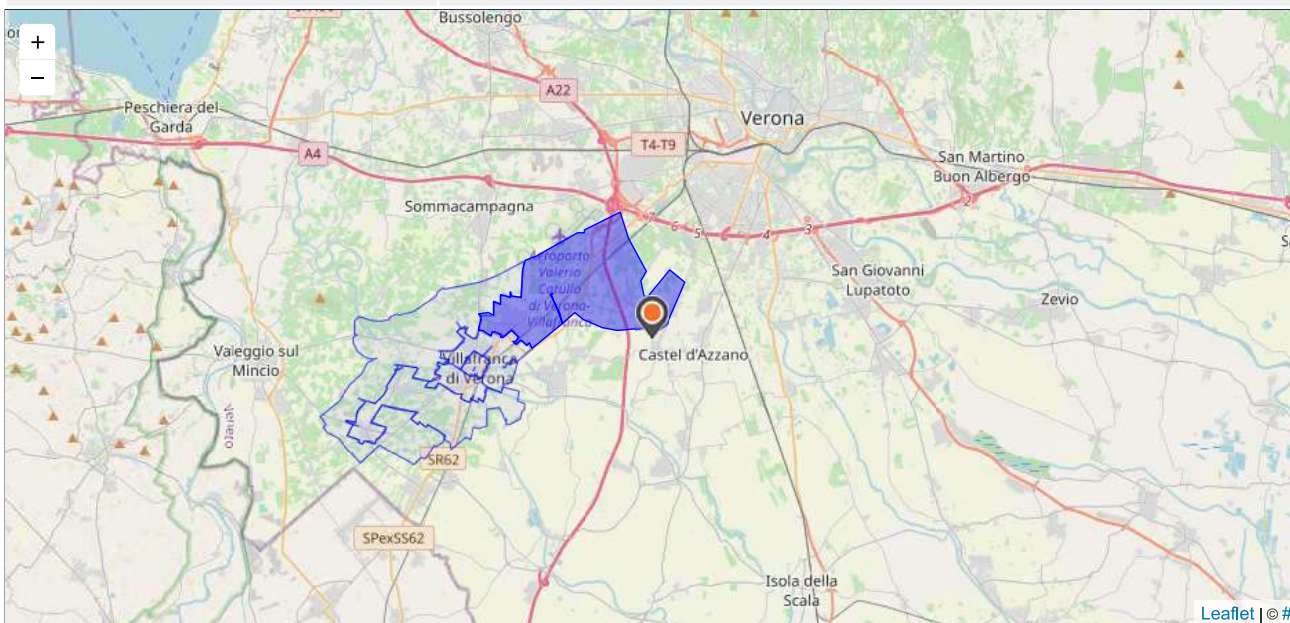
 Committente

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia immobiliare	Indirizzo
BOX	Villafranca Di Verona (VR) ► Località Piombine, 6, 37069 Rizza VR, Italia
Intestazione	Dati catastali
	Codice catastale L949 - Comune L949 - Foglio 41 - Particella 17 - Sub. 5
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. 250310103167ceb17c80fc2

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.

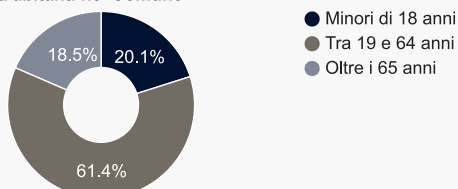
Indicatori Principali

Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Leggera contrazione (0%)	Medio alto (19.818 €/annui)	Medio bassa (6,2% della popolazione)
❗ 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.	❗ 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.	❗ 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.

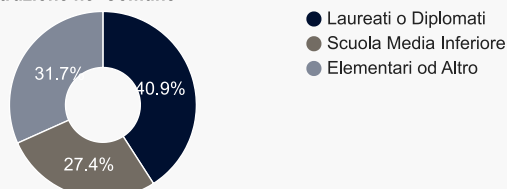
Dettaglio indicatori

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

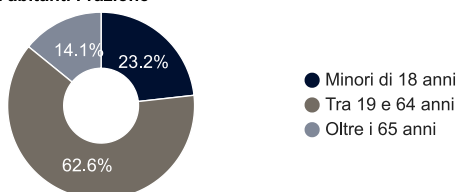


INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ► VILLAFRANCA DI VERONA ► FRAZIONE RIZZA (49 METRI S.L.M.)

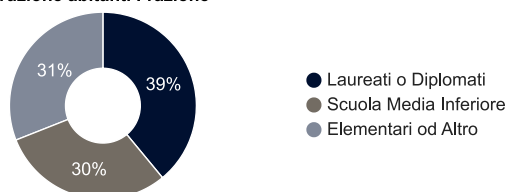
Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della 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 Basso (3,6% Disoccupati)

Fasce età abitanti Frazione



Livelli istruzione abitanti Frazione

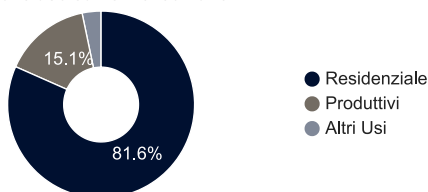


DATI URBANIZZAZIONE ► VILLAFRANCA DI VERONA

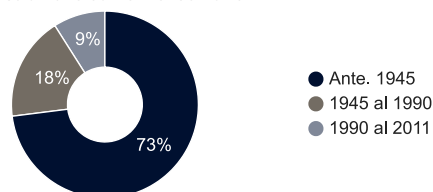
cod. 250310103167ceb17c80fc2

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%)
❗ 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.	❗ 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.	❗ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
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)

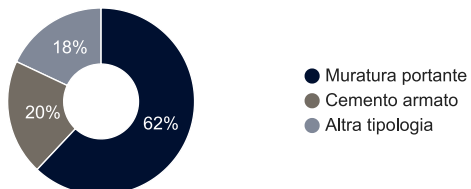
Destinazione uso edifici nel comune



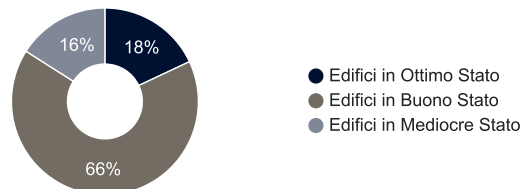
Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



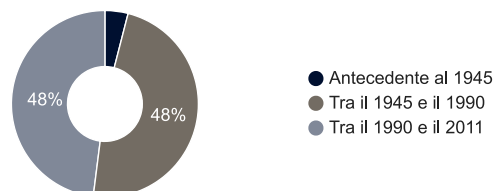
DATI URBANIZZAZIONE ► VILLAFRANCA DI VERONA ► FRAZIONE RIZZA

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



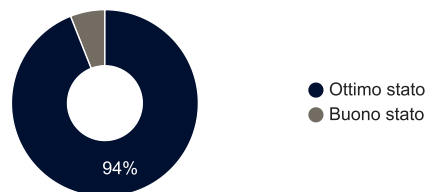
Epoca costruzione edifici Frazione



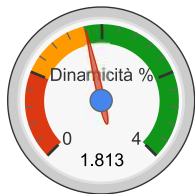
Tipologia costruttiva edifici Frazione



Stato conservazione edifici Frazione



DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ VILLAFRANCA 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 ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

cod. 250310103167ceb17c80fc2

Quotazione media residenziali (abitazioni)

+4,09 % annuo

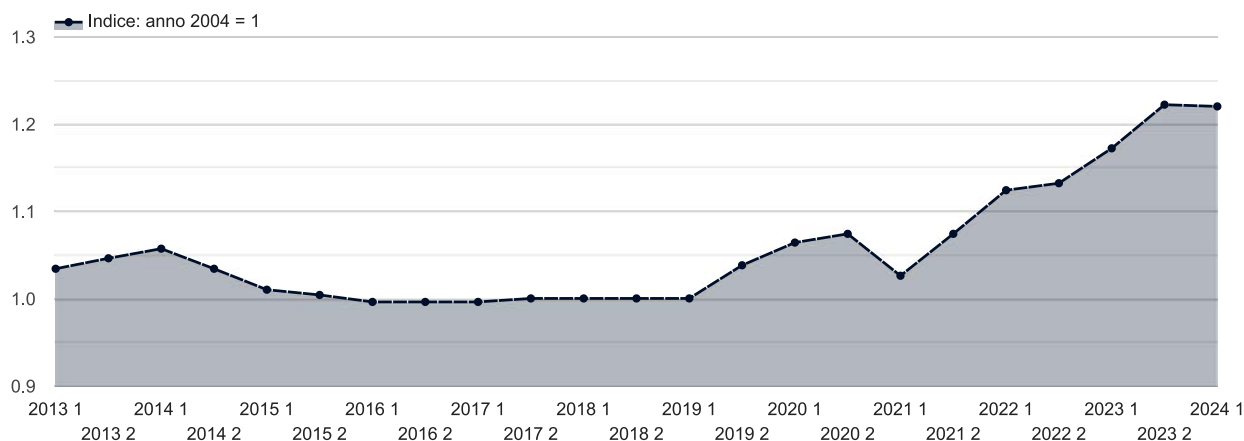
Quotazione media commerciali (negozi)

-0,1 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

+3,03 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - PERTINENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ VILLAFRANCA DI VERONA

Andamento Vendite Residenziali

-18,04%

Andamento Vendite Non Residenziali

+2,03%

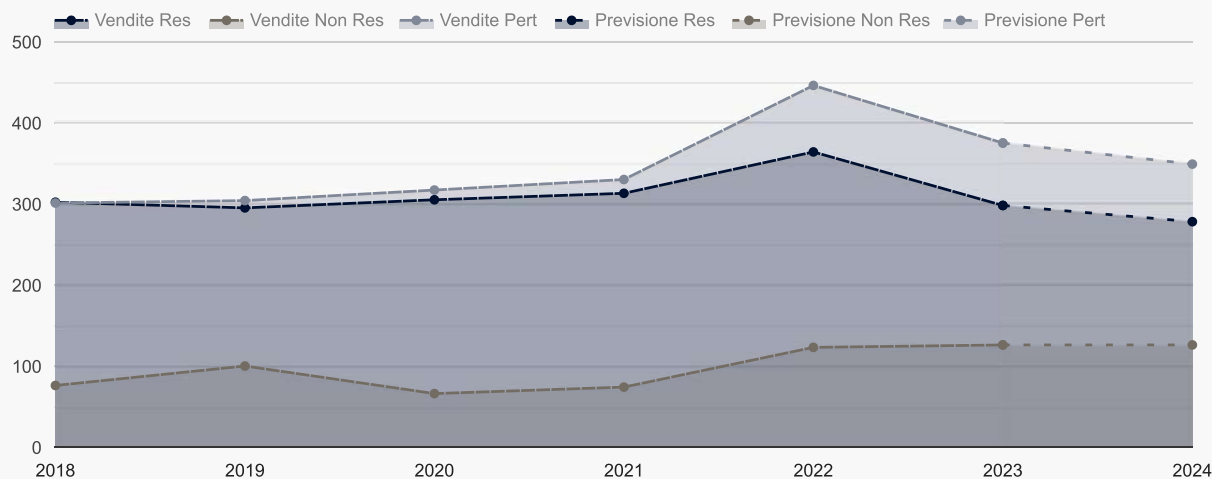
Andamento Vendite Pertinenziali

-16%

Provvisorio 2024 **-6,38%**

Provvisorio 2024 **+0,37%**

Provvisorio 2024 **-6,67%**

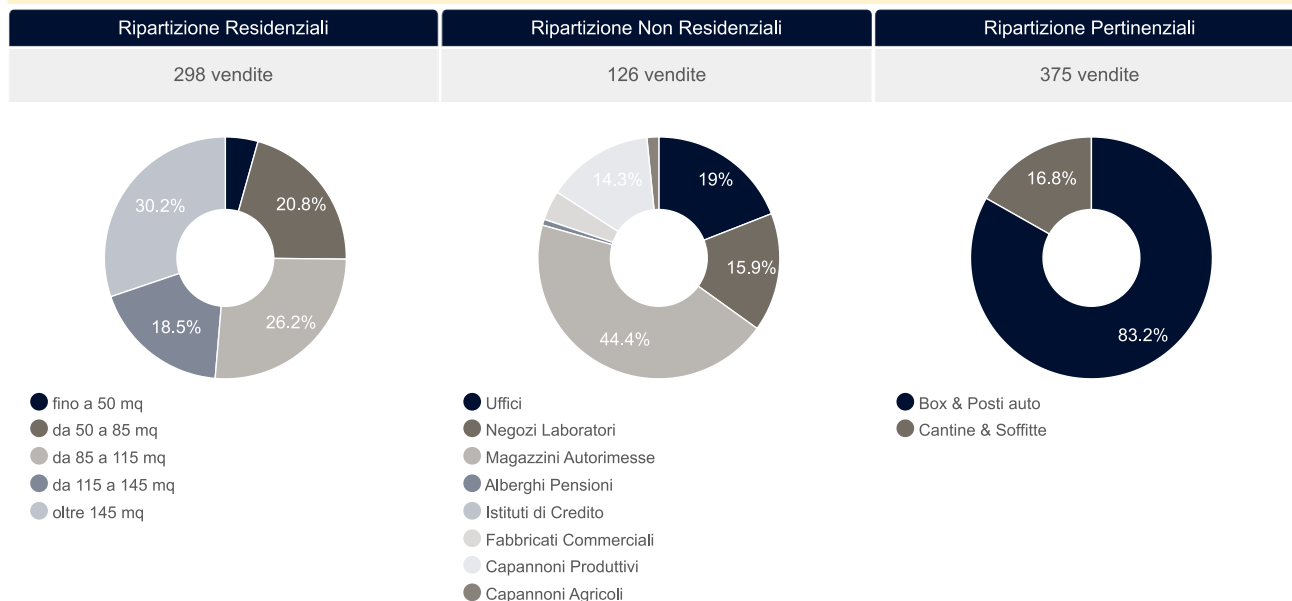


NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. 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 ▶ VILLAGFRANCA DI VERONA

COD. 250310103167CEB17C80FC2

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



STORICO COMPRAVENDITE ▶ VILLAGFRANCA DI VERONA

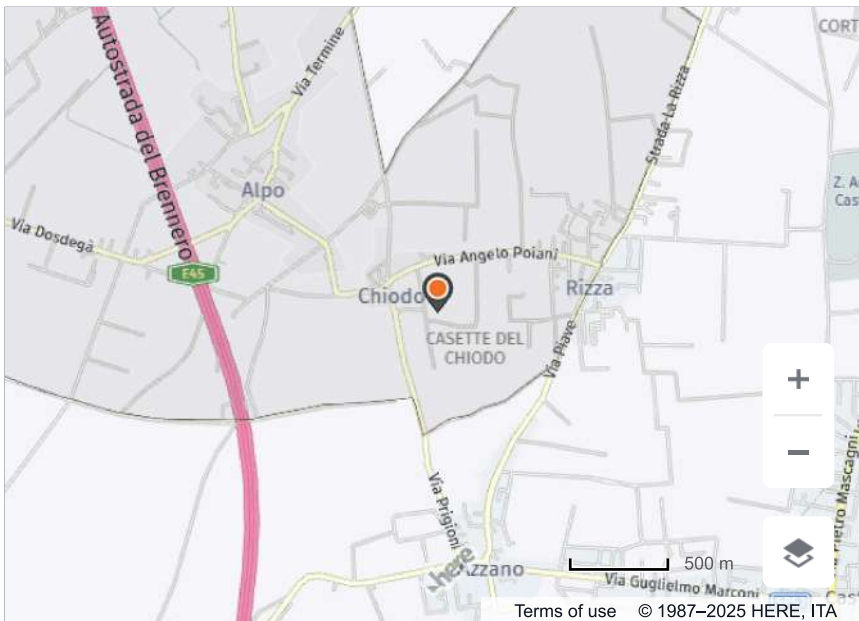
Storico Residenziali						
Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	13	62	78	55	90	298
2022	18	82	100	66	97	363
2021	12	60	100	58	84	314
2020	13	65	87	61	80	306
2019	11	71	80	58	75	295
2018	6	76	97	66	58	303
Media	12	69	90	60	80	313

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

❗ Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.

Tipologia prevalente

Abitazioni civili

❗ Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.

Stock residenziale

n.r.

❗ Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)

+3.26% Rispetto media comunale

Livello quotazioni commerciali (negozi)

-8.16% Rispetto media comunale

Livello quotazioni pertinenziali (box)

+2.5% Rispetto media comunale

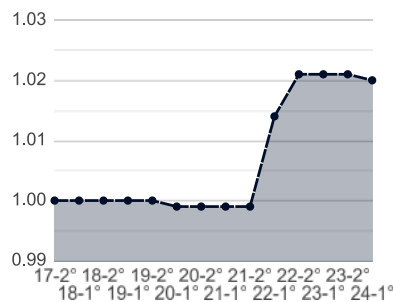
Andamento quotazioni Residenziali

+5.1% anno



Andamento quotazioni non Residenziali

-0.1% Anno



1° semestre 2017 = 100%

Andamento quotazioni Pertinenziali

+2.73% Anno



SUPERFICI & CARATTERISTICHE

cod. 250310103167ceb17c80fc2

Superfici coperte

M² coperti 31

Accessibilità Box Autorimessa

Piano	Terra	Facilità manovra accesso	Accesso comodo
Dimensione serrande/basculante accesso	Standard	Facilità manovre interne	Normale

Capienza Box - Autorimessa

Forma geometrica autorimessa	Regolare (normalmente sfruttabile)	Capienza auto in rapporto alla superficie	Normale
Altezza soffitti	Standard – 2,40/4,00 metri		

Posizione

Tipo ubicazione	Box auto indipendente	Difficoltà parcheggio zona	Nella media di zona
-----------------	-----------------------	----------------------------	---------------------

COMPOSIZIONE & DOTAZIONI IMMOBILE

cod. 250310103167ceb17c80fc2

Descrizione & Stato Locativo



Descrizione

Trattasi di un box auto doppio in lunghezza (cat. catastale C6), ubicato al piano terra, con una parte di struttura in muratura ed una in pannelli di metallo, serramento basculante di ingresso in alluminio ad apertura automatica. | Rimane da valutare la conformità urbanistica e catastale dell'Immobile.

Rifiniture & Dotazioni immobile

Pavimentazioni

 Ceramica

Serramenti

 Infissi alluminio

VISTA AEREA



METODO & FONTE DATI

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 su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

VALUTAZIONE RISULTANTE

SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

31 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

€ 20.364

(Pari a 656,90 €/m²)

VALORE MEDIO

€ 21.284

(Pari a 686,58 €/m²)

VALORE MASSIMO

€ 22.204

(Pari a 716,25 €/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

10-03-2025

Lungadigo Giacomo Matteotti n. 14 - 37126 Verona

geom. Matteo Andreone



Area di ricerca	Località Piombine, 6, 37069 Rizza VR, Italia - Villafranca_di_verona (VR)	Raggio ricerca 0.5 Km
Criteri Ricerca	Superficie Mq 26 ↔ Mq 35	Forbice di prezzo € 13834 ↔ € 28733
Periodo temporale	Periodo Ottobre 2022 ↔ Ottobre 2024	Tipologie ricercate Pertinenziali

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

Posizione Semiperiferia

Quotaz.+3.26% Media comunale

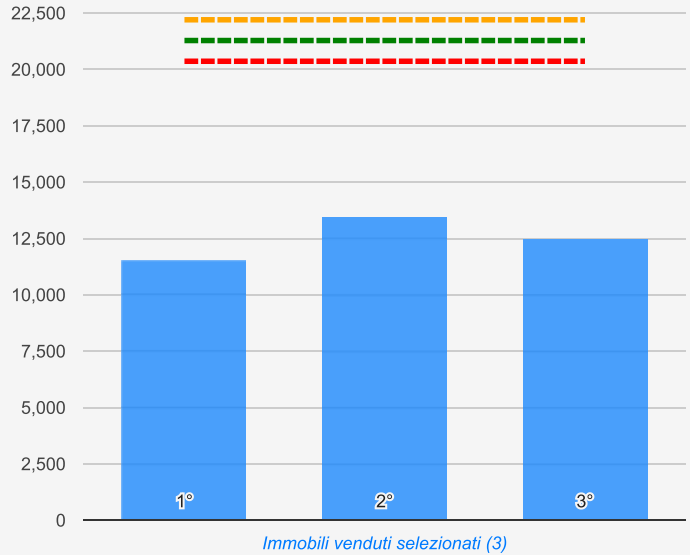


Leaflet | OpenStreetMap

Confronto Prezzi del Venduto con Valori di Valutazione

↓ Prezzo Medio Venduti
€ 12.500
(pari a 595 €/M²)

↗ Valore Max Valutazione: € 22.204
↔ Valore Medio Valutazione: € 21.284
↘ Valore Min. Valutazione: € 20.364



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

CASTEL D'AZZANO ▶ VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR

Zona ▶ Intero Territorio Comunale

Immobili Principali (1)

PER ▶ 15 mq ▶ C06 ▶ Autorim./P.Auto ▶ VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR

Note

Venduto a **11.500 €**

Superficie Comm. **15.0 M²**

Euro **766 M²**

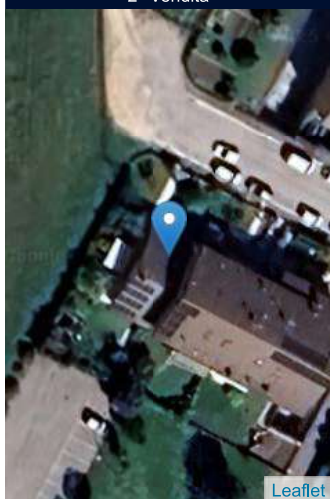
Totale coperti **15 M² (1 unità)**

Leaflet





2° Vendita



Leaflet

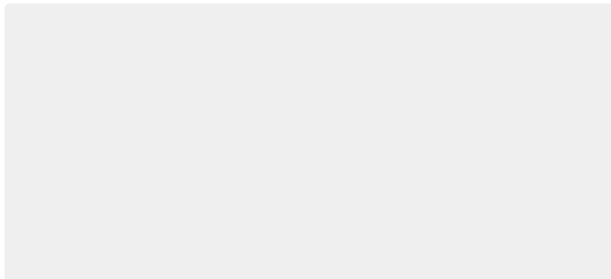
VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA FRATELLI ZUANETTI

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

Immobili Principali (1)

PER ▶ 18 mq ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA FRATELLI ZUANETTI

Note

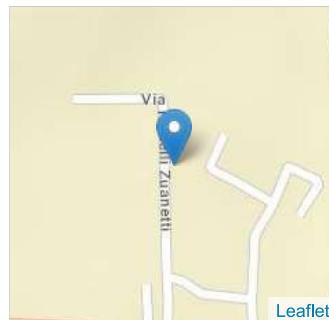


Venduto a **13.500 €**

Superficie Comm. **18.0 M²**

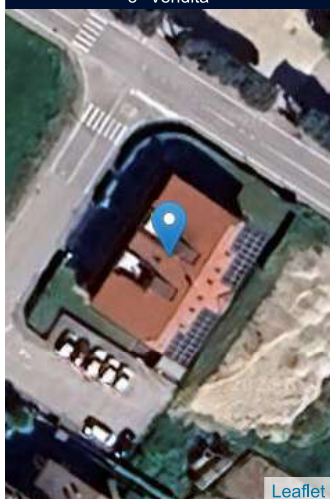
Euro **750 M²**

Totale coperti **18 M²** (1 unità)



Leaflet

3° Vendita



Leaflet

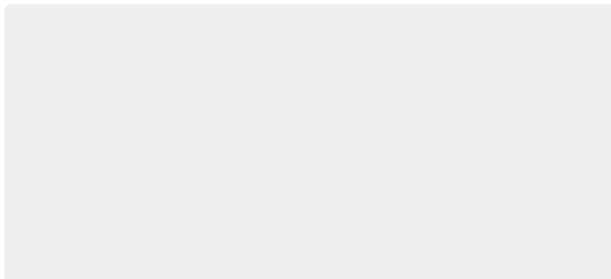
VILLAFRANCA DI VERONA ▶ VIA DON ANTONIO PROVOLO 30

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

Immobili Principali (1)

PER ▶ 31 mq ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA DON ANTONIO PROVOLO 30

Note

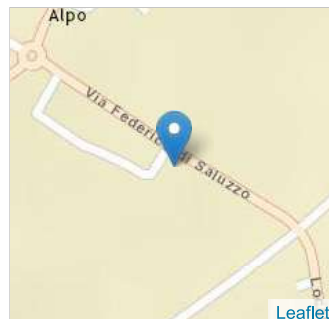


Venduto a **12.500 €**

Superficie Comm. **31.0 M²**

Euro **403 M²**

Totale coperti **31 M²** (1 unità)



Leaflet



Data presentazione: 17/01/1988 - Data: 11/05/2021 - n. T389359 - Richiedente: LBRCSR78P04L949F

MODULARIO
P. - n. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

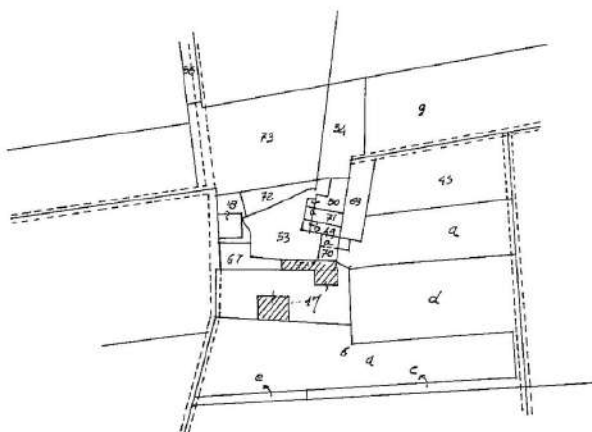
Lire
100

5

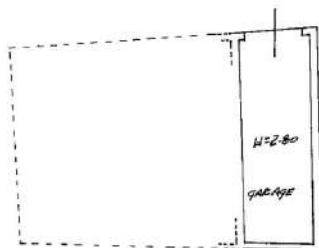
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLAFRANCA Via PIOMBINE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



VILLAFRANCA
SEZ E FOGLIO XV
MAPPALE 17



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 GEN. 1986
PROT. N° 10060
E/15 17/5

Compilata dal GEOM

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIORGIO GECCHILE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VERONA

DATA 08.01.1986

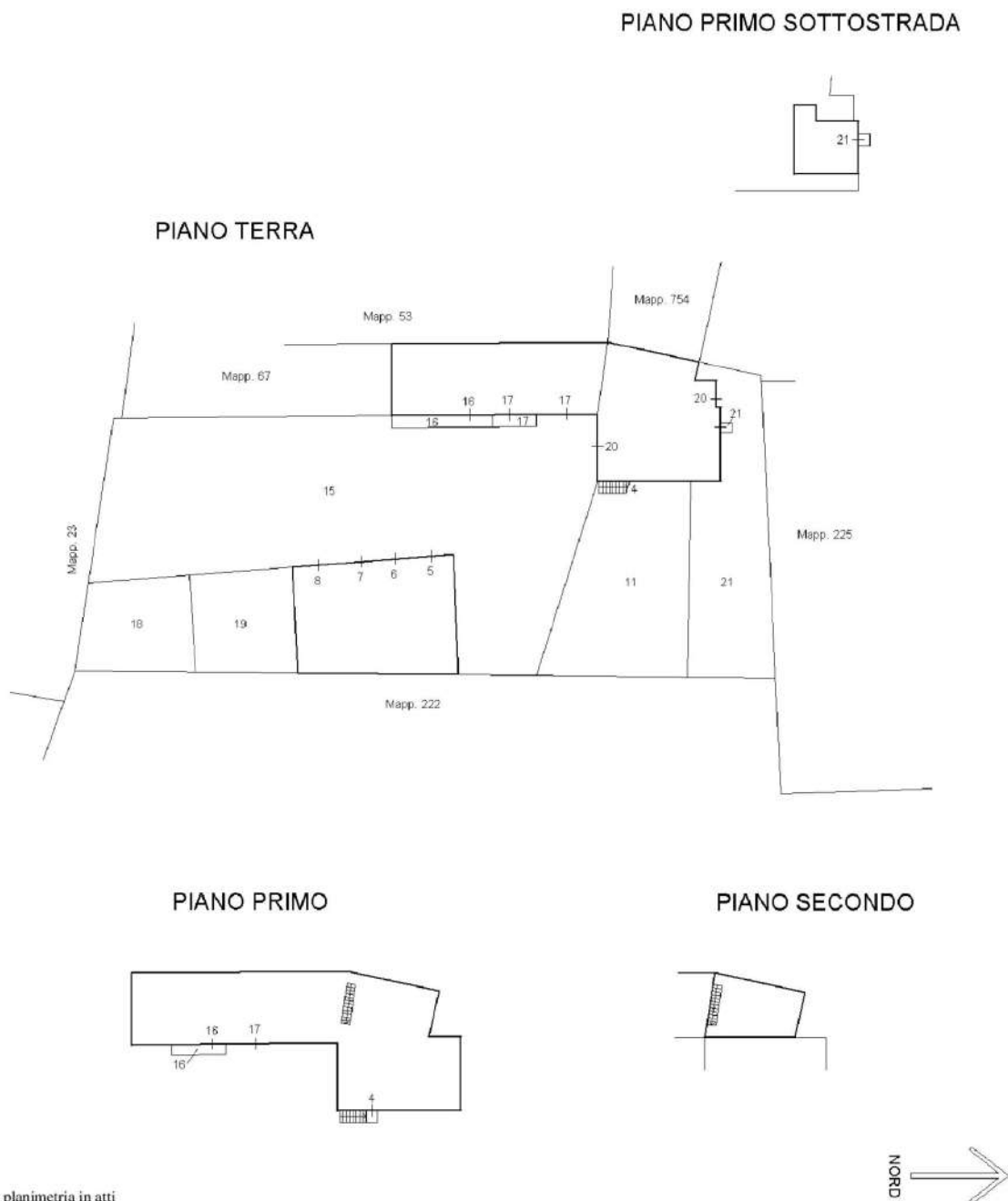
Firma: [Signature]

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



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

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2025 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L.949) - < Foglio 41 Particella 17 >

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE

Vis. tel.

N-2000

E-6800

I Particella: 17

Comune: (VR) VILLAFRANCA DI VERONA
Scala originale: 1:2000
Foglio: 41
Dimensione cartacea: 334,000 x 378,000 m. Protocollo pratica T187761/2025
7-Mar-2025 12:20:18



Autorimessa Sub. 5



Il Valutatore



geom. Matteo Andreone

+39 347 5348229

andreonematteo@gmail.com

Lungadige Giacomo Matteotti n. 14 - 37126 Verona

WhatsApp

W Web Site

in LinkedIn