

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DATI DEL RICHIEDENTE:

NOME RICHIEDENTE:

NDG RICHIEDENTE:

DATA SOPRALLUOGO: 27 giugno 2024

DATA RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 31 luglio 2024

LOCALIZZAZIONE DEI BENI VALUTATI:

Provincia	Comune	CAP	Indirizzo	Civ./Int	Località/Quartiere
Verona	Vestenanova	37030	Via Fitto	16	Lovati-Fitto



Coordinate: latitudine e longitudine:



45.56370695, 11.23062225

SINTESI dell'ESITO del RAPPORTO:

a) Idoneità compendio alla garanzia ipotecaria:

IDONEO	IDONEO con RISERVA	NON IDONEO
--------	--------------------	------------

b) Valore compendio allo stato di fatto:

VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL RAPPORTO:	€ 15.000,00
VALORE CAUZIONALE:	Non richiesto
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO:	Non richiesto
COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO AI FINI ASSICURATIVI:	Non richiesto

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto da:

GEOMETRA	CRISTOFER	SCHIAVO	COLLEGIO DEI GEOMETRI	VICENZA
----------	-----------	---------	-----------------------	---------

in qualità di Valutatore sulla base della documentazione fornita e dei dati telematici reperibili c/o Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto Sartori Nicola, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Rovigo al n. 1254 dal 1994 - Certificato n. B01-318 Norma UNI 11558 - Titolo REV-IT/ISIVI/2020/11, quale responsabile delegato del servizio di revisione e validazione dei rapporti di Valutazione Immobiliare della società "New Appraisal srl - Unipersonale" con sede legale in Vicenza, Porta Santa Lucia n. 87, attesta che il presente rapporto di Valutazione è stato redatto in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, V Edizione, 2018) e alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, Aprile 2022) in esso contenute.

Il giudizio scaturito dal presente referto è basato esclusivamente dall'analisi della documentazione fornita, dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo e dai soli documenti di seguito allegati; le Parti intervenute alla redazione del presente referto non saranno pertanto responsabili di giudizi errati/diversi in caso di rinvenimento di documenti e/o notizie in precedenza omesse o non fornite.

SINTESI DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

SINTESI DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:	DA APPROFONDIRE	OK	KO
REGOLARITA' URBANISTICA:	☒ DA APPROFONDIRE	☐ SI	☐ NO
REGOLARITA' CATASTALE:	☒ DA APPROFONDIRE	☐ SI	☐ NO
VINCOLI:	☐ DA APPROFONDIRE	☐ SI	☒ NO
TITOLO DI PROPRIETA':	☒ DA APPROFONDIRE	☐ SI	☐ NO
CONGRUITA' PREVENTIVO/COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	☒ NON PREVISTO	☐ SI	☐ NO
STATO IMMOBILE			
☒ COSTRUITO	☐ DA COSTRUIRE	☐ IN COSTRUZIONE	☐ DA RISTRUTTURARE
			☐ IN RISTRUTTURAZIONE
GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'			
☒ SCARSO	☐ LIMITATO	☐ NORMALE	☐ BUONO
			☐ OTTIMO

Commento Generale sulle Località e sul Contesto Urbano:

a) Posizione in cui è ubicato il compendio:

Il Comune di Vestenanova si trova a circa trentasette chilometri a nord-est dal capoluogo di Provincia.

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune, a circa un chilometro rispetto al centro del paese e dai relativi servizi locali. L'unità insiste su un'area a destinazione prevalentemente agricola, caratterizzata da una densità abitativa bassa e servita da una rete stradale carente.

b) Ubicazione del compendio rispetto al centro storico del comune:

☐ CENTRALE	☐ SEMI-CENTRALE	☐ PERIFERICA	☒ PERIFERICA ISOLATA	☐ PERIFERICA IN FRAZIONE
-----------------------------------	--	-------------------------------------	--	---

c) Conformazione prevalente del contesto urbano:

☐ RESIDENZIALE	☐ TERZIARIA	☐ INDUSTRIALE	☒ AGRICOLA	☐ MISTA
---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------

d) Presenza di servizi ed infrastrutture primarie:

☐ ASSENTE	☒ CARENTE	☐ NORMALE	☐ BUONA	☐ OTTIMA
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

e) Presenza di mezzi di collegamento urbani:

☐ ASSENTE	☒ CARENTE	☐ NORMALE	☐ BUONA	☐ OTTIMA
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

f) Note aggiuntive: -----

Descrizione Censuaria:

Catasto Terreni:

Prov:	--	Comune:	--		Sezione:	--	
FOGLIO	MAPPALE	SUB/ PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	REDDITO DOM. €	REDDITO AGR. €

Catasto Fabbricati:

Prov:	VI	Comune:	Chiampo			Sezione:		---	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		SUPERFICIE. CAT.	RENDITA CAT.
						vani	mq/mc	mq	€
32	939	-	T-1-2	C/2	1	-	67,00	89,00	34,60

Titolo di Proprietà:

Tipologia Atto	Rogante/De cuius	Sede/Uff. registrazione	Data efficacia	Repertorio/N.	Raccolta/Volume

Proprietà: I beni risultano di proprietà di

Cognome e Nome / Denominazione	Titolo

Aggravi – Aggravi/vincoli: Come riscontrato durante il sopralluogo, l'accesso al bene oggetto di valutazione (part. 939) avviene attraverso aree di proprietà di terzi (mapp. 950); non essendo stata fornita tutta la documentazione, non è stato possibile determinare se si tratti di un diritto di fatto o trascritto nei pubblici registri.

Note aggiuntive: Si precisa che non sono stati forniti tutti gli atti di provenienza, in particolare non si è in possesso dell'atto con il quale proviene la quota di comproprietà della Sig. Roncari Margherita; i dati sopra riportati relativi all'indicazione delle quote di proprietà sono state dedotte dalla visura catastale (non probatoria). Non avendo a disposizione tutta la documentazione non è possibile attribuire un giudizio completo in merito alla titolarità dei beni oggetto di valutazione.

Descrizione del compendio ed osservazioni generali sullo stato di manutenzione:

a) Specificare lo stato di manutenzione delle parti interne dell'immobile:

☒ PESSIMO	☐ MEDIOCRE	☐ SUFFICIENTE	☐ BUONO/RISTRUTTURATO	☐ OTTIMO/NUOVO	☐ IN CORSO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE
---	-----------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------	---

b) Specificare lo stato di manutenzione delle parti esterne dell'immobile:

☒ PESSIMO	☐ MEDIOCRE	☐ SUFFICIENTE	☐ BUONO/RISTRUTTURATO	☐ OTTIMO/NUOVO	☐ IN CORSO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE
---	-----------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------	---

c) Note aggiuntive:

L'immobile presenta un pessimo grado di manutenzione e conservazione generale.

Descrizione generale del compendio:

a) Descrizione generale:

Trattasi di porzione deposito affiancato (part. 939) che si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale "a corte". L'abitazione oggetto di valutazione, accessibile dalla corte comune, è così composta:

- Piano terra: due locali adibiti a deposito;
- Piano primo: due locali ad uso ripostiglio;
- Piano secondo: due locali soffitta.

b) Indicare la tipologia delle finiture e la qualità delle stesse:

☒ PESSIME	☐ MEDIOCR	☐ SUFFICIENTI	☐ BUONE/RISTRUTTURATE	☐ OTTIME/NUOVE	☐ IN CORSO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE
---	----------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------	---

c) Composizioni finiture:

Finiture in pessimo stato caratterizzate da pavimentazioni in ceramica al piano terra e tavolato in legno per gli altri piani, rivestimenti in ceramica, serramenti interni ed esterni in legno.

Considerazioni di Mercato:

Il particolare momento che il mercato immobiliare sta attraversando potrebbe allungare i tempi medi di vendita.

Regolarità edilizia dei Beni:

Il perito dovrà esprimere un motivato parere in ordine alla legittimità edilizia e urbanistica (R.4.7.1.10 Linee Guida ABI); nel caso vengano rilevate irregolarità deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità (R.4.3.2 Linee Guida ABI).

Immobile ante 01/09/1967: **SI (da stima)**

Elenco titoli edilizi:

Tipologia	n.	Prot.	Data	Note
---	---	---	---	---

Corrispondenza tra immobili e progetto approvato: **Non verificabile**

Eventuali difformità urbanistiche: **A fronte delle discrepanze catastali riscontrate, risulterebbe necessario effettuare una verifica più approfondita presso gli Uffici competenti.**

Note aggiuntive/altre difformità: **Non essendo in possesso di copia dei Titoli rilasciati/richiesti e degli elaborati progettuali approvati, non è stato possibile attribuire una conformità urbanistica (i riferimenti sopra elencati sono stati estrapolati dall'Atto di provenienza e da copia dei documenti forniti).**

Regolarità catastale dei Beni:

Corrispondenza tra immobili e planimetrie catastali: **NO**

Eventuali lievi difformità per le quali non è necessario provvedere a variazione catastale ex circ 2/2010 Adt: -----

Eventuali difformità da regolarizzare: indicare soluzioni e relativi costi necessari per regolarizzazione: **Si segnala che sono state riscontrate delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali che incidono sulla consistenza e rendita catastale dell'unità, in particolare:**

- La rappresentazione dei locali del fronte strada è priva di una porzione dell'immobile su tutti i piani con conseguente aumento della cubatura del fabbricato; la porzione non indicata sembra ricadere su un mappale n. 22, di proprietà di terzo, censito catastalmente come "fabbricato diruto";
- Rappresentazione di un vano scale che risulta di fatto accessibile solo dall'unità adiacente non di proprietà.

Il solo aggiornamento catastale e/o ripristino dello stato autorizzato, previa verifica urbanistica, comporterà una spesa stimata di circa € 3.500/4.000,00.

Note aggiuntive/altre difformità: -----

Caratteristiche dei Beni

Epoca di costruzione - ristrutturazione: **ante '67**Impianti: **Mediocrì.**Finiture: **Mediocrì.**Stato d'uso: **Mediocre.**Classificazione energetica: **Non presente.**Disponibilità: **Il richiedente della valutazione è il proprietario dell'immobile.**

Stato occupazione immobile:

☒ **libero**☐ occupato dal richiedente☐ occupato dal venditore☐ occupato da terzi☐ locato

Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio

a) <u>Tipologia costruttiva:</u>	☐ Popolare	☒ Civile	☐ Signorile		
	☐ Industriale	☐ Terziaria	☐ Agricola		
b) <u>Struttura portante:</u>	Muratura e sasso				
c) <u>Copertura:</u>	A falde con struttura in legno e manto in tegole/coppi				
d) <u>Caratteristiche varie:</u>	Unità totali: 1	Unità valutate: 1	Piani fuori terra: 3	Piani interrati: 0	Ascensore: NO

Tabella superfici rilevate da:

☒ DOCUMENTAZIONE CATASTALE☐ DOCUMENTAZIONE FORNITA☐ ALTRO

Destinazione	Identificativo			Superficie mq	Coefficienti di ragguaglio	A corpo	Totale parziale mq
	Fg.	Part.	Sub.				
Deposito	32	939	-	78,00	1,00		78,00
Soffitta	32	939	-	39,00	0,50		19,50
Totale in mq				117,00			97,50

Giustificare adeguatamente l'eventuale adozione di coefficienti diversi dal D.P.R. 138/98: ----

Giustificazione della valutazione – Valori OMI:

Le fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di riferimento, registrano i seguenti valori:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VESTENANOVA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA E CONTRADE DEGRADATE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	880	L			
Ville e Villini	Normale	880	1100	L	0	0	

Stampa

Legenda

Elementi di comparazione: fabbricato



ORIGINE DEL DATO	Offerta da sito web
RIFERIMENTO DELLA FONTE	Mingoni & Partners
DATA ANNUNCIO	maggio-24
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILE	Rustico
PROVINCIA	Verona
COMUNE	Vestenanova
UBICAZIONE	Periferica
STATO MANUTENTIVO	Mediocre
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	235,00
PREZZO RICHIESTO (€)	50.000,00
% SCONTO	10%
PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ)	190,00

ORIGINE DEL DATO	Offerta da sito web
RIFERIMENTO DELLA FONTE	PRIMACASA AFFILIATO - Soave - Imm.re Valalpone S.r.l
DATA ANNUNCIO	novembre-23
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILE	Rustico
PROVINCIA	Verona
COMUNE	Vestenanova
UBICAZIONE	Periferica
STATO MANUTENTIVO	Sufficiente
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	115,00
PREZZO RICHIESTO (€)	48.000,00
% SCONTO	10%
PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ)	375,00

ORIGINE DEL DATO	Offerta da sito web
RIFERIMENTO DELLA FONTE	Immobiliare Boninsegna & Castagnetti
DATA ANNUNCIO	gennaio-24
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILE	Rustico
PROVINCIA	Verona
COMUNE	Vestenanova
UBICAZIONE	Periferica
STATO MANUTENTIVO	Mediocre
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	170,00
PREZZO RICHIESTO (€)	32.000,00
% SCONTO	10%
PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ)	170,00

AGGIUSTAMENTI (*)	
COEFFICIENTE UBICAZIONE	0%
COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO	-10%
COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA	0%
COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO	-20%
TOTALE AGGIUSTAMENTI	-30%
PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)	135,00

AGGIUSTAMENTI (*)	
COEFFICIENTE UBICAZIONE	0%
COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO	-15%
COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA	-15%
COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO	-20%
TOTALE AGGIUSTAMENTI	-50%
PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)	190,00

AGGIUSTAMENTI (*)	
COEFFICIENTE UBICAZIONE	0%
COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO	0%
COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA	-10%
COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO	-20%
TOTALE AGGIUSTAMENTI	-30%
PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)	120,00

Note: (*) I coefficienti sono attribuiti, se necessario, al singolo comparativo rispetto al subject.
Note aggiuntive:



Valutazione allo stato attuale

Tipologia	Identificativi				Unità di misura	Quantità n.	Valore Unitario	Valore totale
	Foglio	Part. / Mapp.	Sub. / Porz.	n. U.I.			€/u.m.	€
Deposito	32	939	-	1	mq	97,50	150,00	14.625,00
Totale (arrotondato)				1		97,50		15.000,00

Valore di mercato alla data del rapporto:	€ 15.000,00
Valore cauzionale:	Non richiesto
Valore di immediato realizzo:	Non richiesto
Costo di ricostruzione a nuovo a fini assicurativi:	Non richiesto

Costo di ricostruzione determinato con metodo sintetico comparativo (costo di costruzione a nuovo: ---€/mq di superficie commerciale).

Commento alla valutazione

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione si è tenuto in considerazione di quell'insieme di caratteristiche (ubicazione, dimensione, tipologia, grado di manutenzione, stato di fatto, etc.), che possono giustificare il valore €/mq. attribuito.

La sezione seguente deve essere compilata solamente nel caso il finanziamento sia richiesto per costruzione o ristrutturazione

Valutazione costo di costruzione (S.A.L.)

voce/descrizione	In mc/mq/n	€/mc/mq/n	Totale in €
Immobile esistente e/o area			
Oneri Costo Costruzione			
Oneri Urbanizzazioni			
Oneri altri secondo esigenze			
Costi di progettazione e D/L			
Spese accessorie			
Volume/Superfici Entro terra			
Volume/Superfici Fuori terra			
Totale costo arrotondato			

Tabella per la descrizione delle opere da eseguire per il calcolo del SAL:

Descrizione riassuntiva delle opere			A) Ripartizione del costo di costruzione per Ristr./casi diversi - % proposte dal perito	B) percentuale di avanzamento delle singole opere riscontrata nel sopralluogo	C) percentuale di avanzamento lavori complessiva
Rustico	Demolizioni	---		0,0%	
	Scavi e riinterri	---		0,0%	
	Opere in c.a. e solai	---		0,0%	
	Muratura portante	---		0,0%	
	Tramezze	---		0,0%	
	Copertura	---		0,0%	
	Canne e scarichi	---		0,0%	
Impianti	Idro-sanitario e gas	Condutture		0,0%	
		App. sanitari		0,0%	
	Riscaldamento	Condutture		0,0%	
		Radiatori		0,0%	
		Generatore		0,0%	
	Elettrico	Condutture		0,0%	
		Fili-frutti		0,0%	
		Imp. Fotovoltaico		0,0%	
Serramenti	Interni	---		0,0%	
	Esterni	---		0,0%	
Finiture	Intonaci/cappotto/rivestimenti esterni	---		0,0%	
	Intonaci/rivestimenti interni	---		0,0%	
	Pavimenti e rivestimenti interni	---		0,0%	
	Varie (marmi - tinteggiature, ecc.)	---		0,0%	
Varie	Sistemazioni esterne	---		0,0%	
	Allacciamenti ai servizi pubblici	---		0,0%	
	Varie e arrotondamenti	---		0,0%	
TOTALE					



Tabella descrizione delle opere e congruità preventivi:

Importo complessivo preventivo/C.M.E.: € -----

Congruià preventivo/C.M.E.: ☐ SI ☐ NO

Motivazione non congruià preventivo/C.M.E.: ☐ Non fornito ☐ Incompleto ☐ Non dettagliato

Descrizione Stato Avanzamento Lavori (S.A.L) e congruià preventivi: -----

Tempi prevedibili per il completamento dei lavori: -----

Note aggiuntive: -----

Tabella riassuntiva dei costi:

	Costi sostenuti	Costi da sostenere	Totale
Immobile esistente e/o area			
Oneri di concessione			
Costi di costruzione/ristrutturazione			
Costo di progettazione e D/L			
Spese accessorie			
Costo delle urbanizzazioni			
Spese oggetto di finanziamento			
Totale costi arrotondati			



Elenco dei documenti esaminati ed allegati al rapporto

☒ Atto/i di provenienza	☒ Visure catastali	☒ Planimetrie catastali
☒ Elenco subalterni	☒ Elaborato planimetrico	☐ Documentazione urbanistica
☐ Altro: ----	☐ Altro: ----	☐ Altro: ----

Luogo: Trissino	Data: 31 luglio 2024
---------------------------	--------------------------------

II TECNICO VALUTATORE

Titolo: GEOMETRA	Nome: CRISTOFER	Cognome: SCHIAVO
Ordine di appartenenza: COLLEGIO DEI GEOMETRI	Provincia Ordine: VICENZA	N° di iscrizione: 3613



ASTALEGALE.NET

Il Validatore Delegato
New Appraisal s.r.l.
Geom. Nicola Sartori

Sartori Nicola



FOTO



ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Dichiarazione protocollo n° VR0039160 del 14/02/2013
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vestenanova

Via Fitto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 939

Subalterno:

Compilata da:
 Valente Massimo

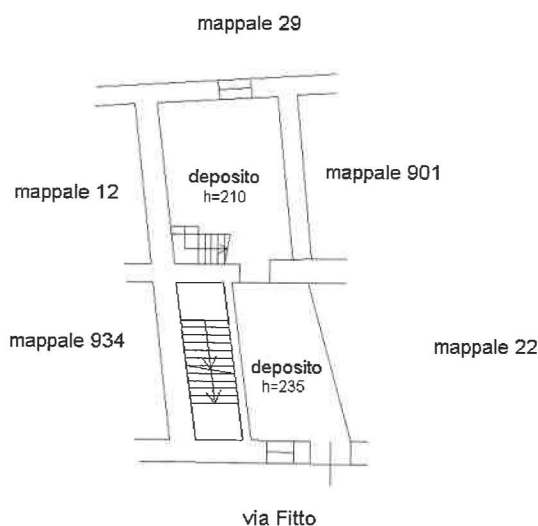
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Verona

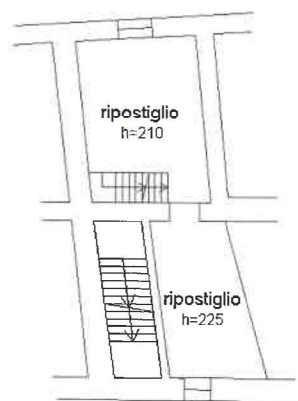
N. 2690

Scheda n. 1

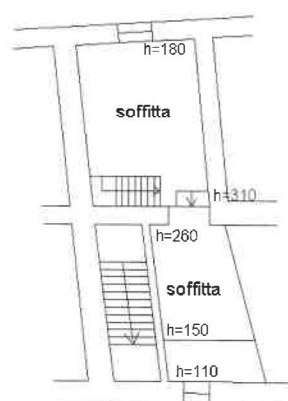
Scala 1:200



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

