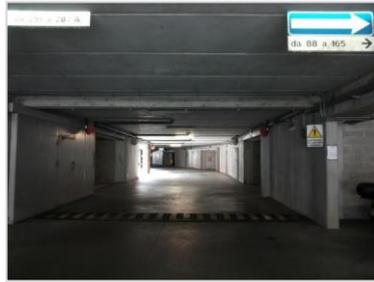


--- OMISSIS ---®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



**PERIZIA DI STIMA  
DI UN POSTO AUTO COPERTO  
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 757**

**LOCALIZZATO A  
VERONA, VIA PANCALDO**

--- Omissis ---

**VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015**

**MARZO 2015**

## Indice

---

1. Premessa .....	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili .....	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili .....	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima .....	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità .....	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona .....	14
11. Gli elementi della valutazione .....	16
12. Processo valutativo .....	20
13. Valore del bene .....	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---  
p.c. i commissari giudiziali  
dott. --- Omissis ---  
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70  
37138 Verona

## **1. Premessa**

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

## **2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione**

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

### *2.5 Beni immobili*

*Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.*

*Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.*

*Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.*

*Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

*Il valore corrente degli immobili può essere determinato:*

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

*Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in*

*locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.*

*Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.*

*Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.*

*Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.*

*Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".*

### **3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili**

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

#### Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

#### **4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili**

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:  
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

## 5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati* – --- *Omissis* ---;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

## 6. Contesto localizzativo

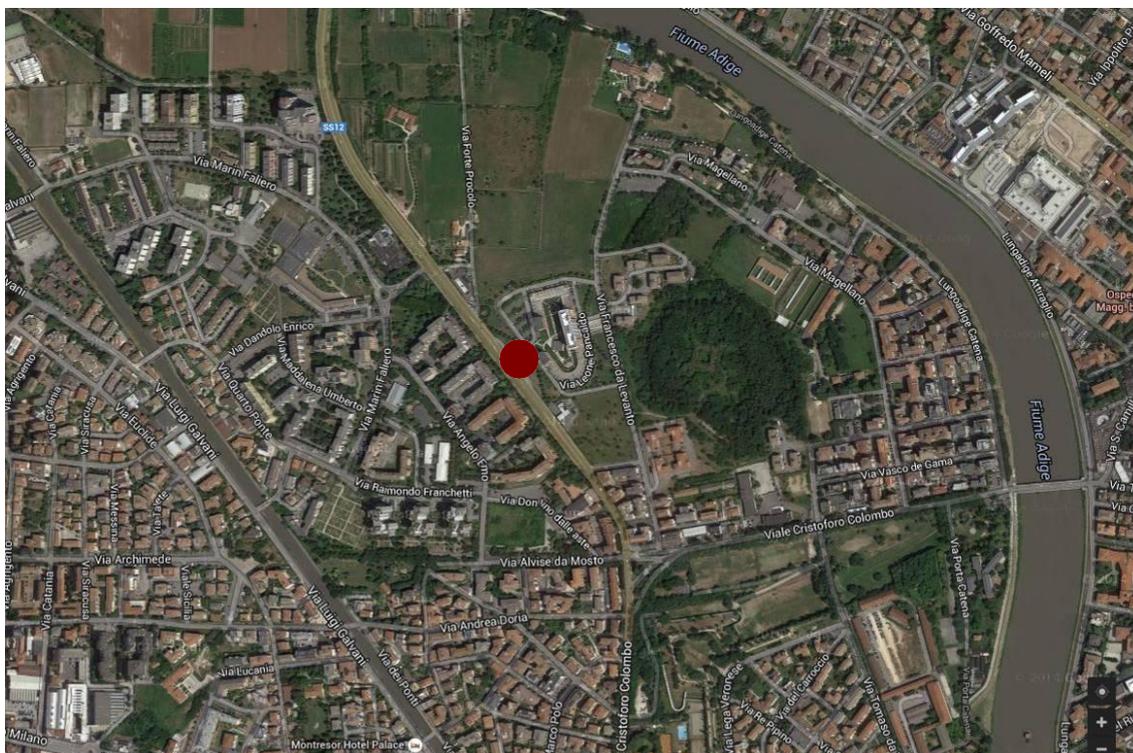
Il bene oggetto di valutazione è situato a Verona, comune italiano di oltre 260.000 abitanti e capoluogo dell'omonima provincia del Veneto, città scaligera nota come luogo della tragedia di "Romeo e Giulietta" e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per la sua struttura urbana e per la sua architettura.

La città sorge lungo le rive del fiume Adige, nel punto in cui questo entra nella pianura Padana e forma un caratteristico doppio meandro, a una trentina di chilometri a est del lago di Garda. Anticamente la città era un punto nodale di tutti i sistemi di trasporto terrestre e acquatico dell'Italia nord-orientale, oggi la città è soprattutto importante meta turistica.

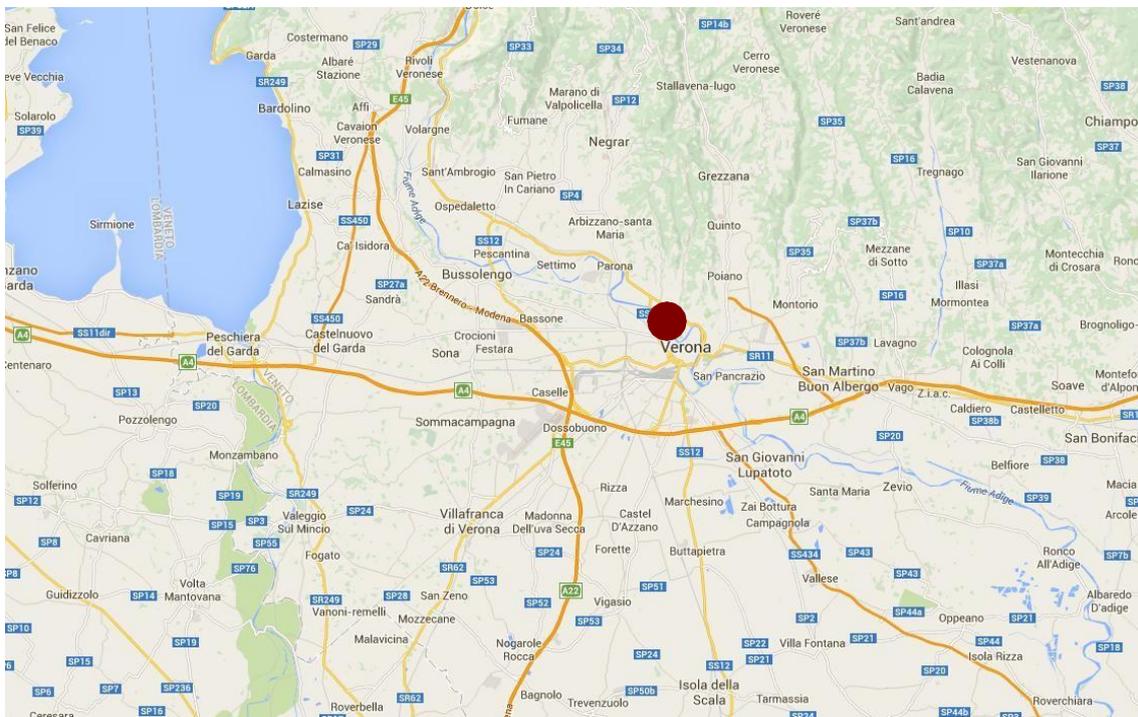
L'oggetto di valutazione è costituito da un posto auto coperto, all'interno di un complesso residenziale e terziario sito in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona. Il complesso è di recente edificazione e ricade in una zona caratterizzata da immobili abbastanza recenti, perlopiù a destinazione residenziale, con una forte presenza di aree verdi.

L'area risulta molto ben collegata e facilmente raggiungibile con mezzi privati, in quanto l'immobile sorge su di una via ad ampio scorrimento che costeggia ad ovest la città di Verona collegandola da nord a sud con la stazione e, proseguendo, con l'autostrada A4 Milano-Venezia e quindi con l'aeroporto. Più difficoltoso è invece raggiungere la zona con mezzi pubblici.

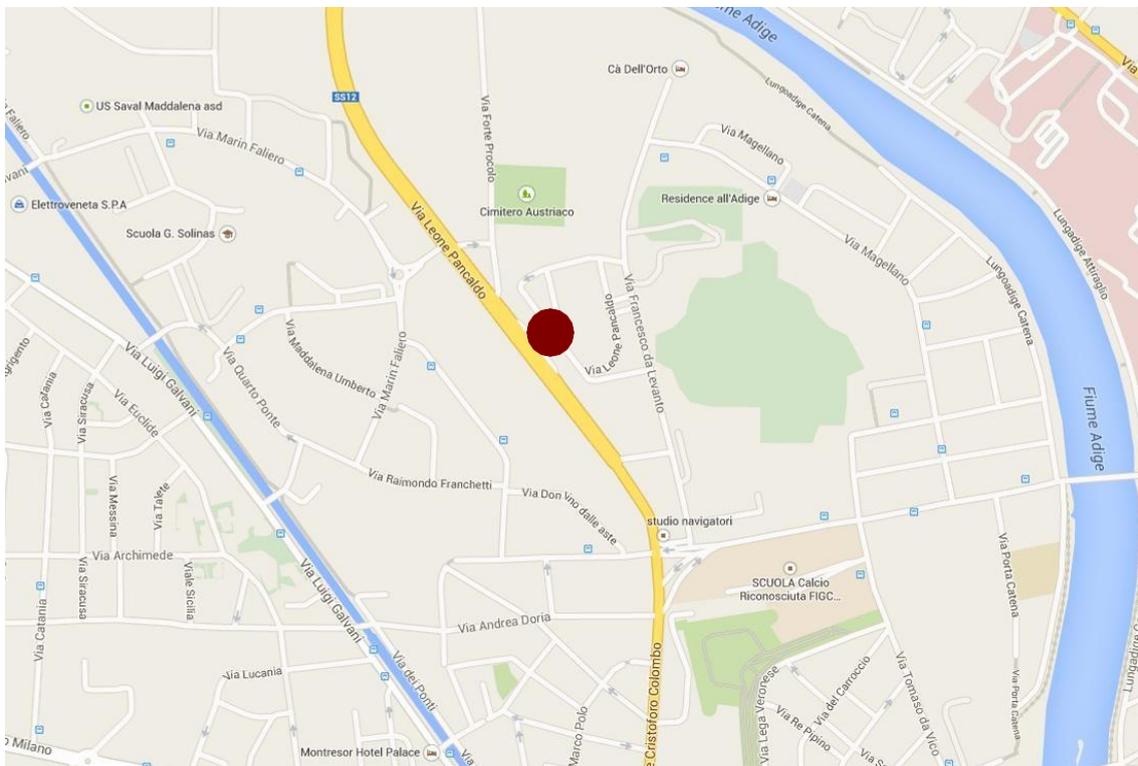
### Inquadratura satellitare dell'area di riferimento



## Inquadramento localizzativo esteso



## Inquadramento localizzativo ravvicinato



## **7. Descrizione del bene oggetto di stima**

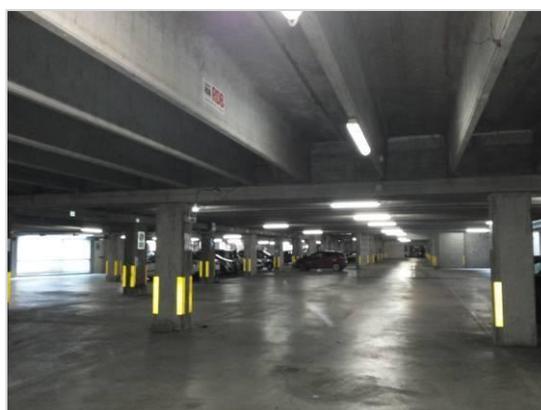
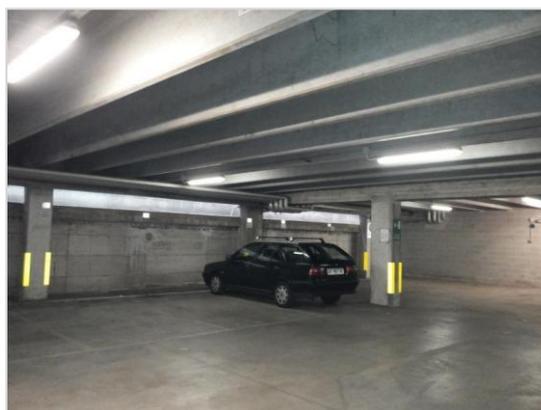
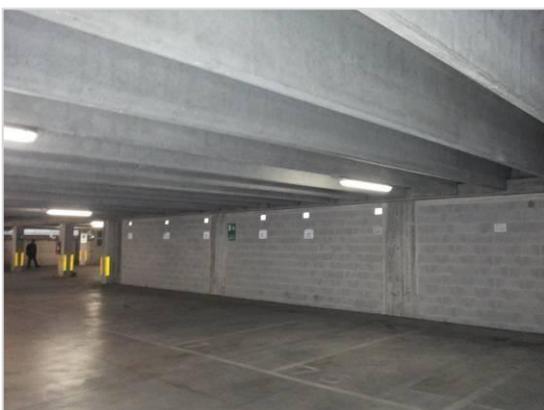
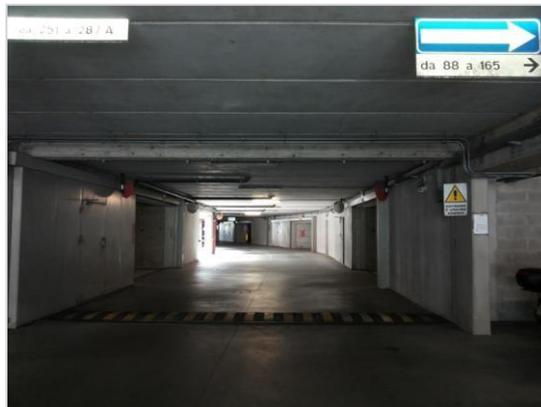
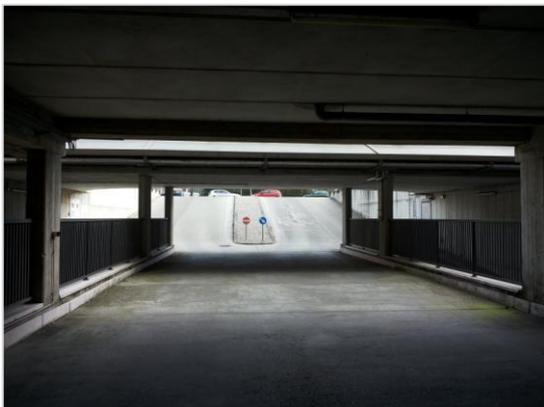
L'immobile oggetto di stima è composto da un posto auto coperto, all'interno di un parcheggio interrato di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale.

Il parcheggio coperto è raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo e ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

Descrizione fotografica



## 8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

### Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto coperto	205	380	757	C06	44,00

### Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **12** mq ad esclusione delle parti comuni.

### Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

### Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

## **9. Inquadramento urbanistico ed edilizio**

### Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

### Inquadramento edilizio

Certificato di agibilità 02/07/1999 (da perizia precedente valutatore del 28 maggio 2014)

## **10. Andamento del mercato immobiliare a Verona**

### Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

### Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

### Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

## **11. Gli elementi della valutazione**

### **Superficie lorda**

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

### **Superficie commerciale**

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

### Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

### **Valori di mercato**

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

#### 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

## 2. Bancadati --- Omissis ---

L'unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

## 3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

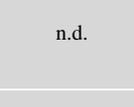
All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Borgo Milano, Chievo, Saval e zona centro					
Box					
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	 piazza Arditì, quartiere Cittadella, posto auto meccanizzato	buono	11	<b>49.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 11/11/2014
2	 via Ederle, Borgo Trento, box	buono	13	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 12/01/2015
3	 via Aspromonte, quartiere Borgo Trento, box	da ristrutturare	17	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 09/07/2014
4	 Lungadige Cangrande, quartiere Borgo Trento, box	buono	15	<b>60.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014
5	 via Gino Trainotti, zona ztl	buono	15	<b>22.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
6	 zona Borgo Milano, box	buono	15	<b>16.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
7	n.d. piazza Cittadella, box	buono	18	<b>45.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
8	n.d. via Steb, zona piazza Cittadella, box	buono	40	<b>85.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
9	 zona San Zeno, doppio posto auto	buono	24	<b>28.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

<b>Verona - via Pancaldo</b>			
<b>BOX</b>		<b>Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015</b>	
<b>Fonte</b>	<b>Vmin</b>	<b>Vmax</b>	<b>Vmf</b>
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	53.000	67.000	58.000
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) box	n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo e triplo 15/40 mq)	16.000	85.000	

## 12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/corpo
Box (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>16.000</b>
Posti auto coperti (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>10.000</b>

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

Destinazione d'uso		Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Piano		mq	mq	€/corpo	€
Posto auto coperto	S1	12,00		10.000	10.000
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>10.000</b>
<b>VALORE TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>10.000</b>

### 13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso del posto auto coperto (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 757) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

**Euro 10.000,00**  
**(diecimila/00)**

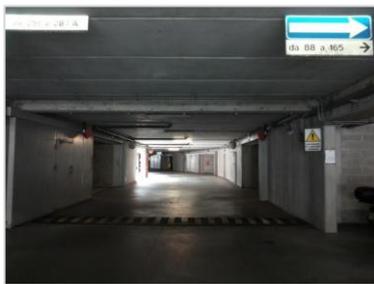
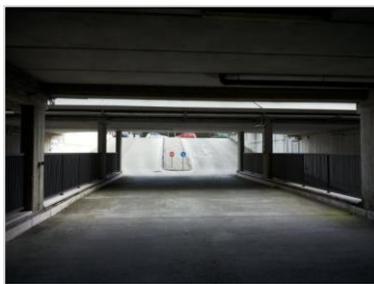
Milano, marzo 2015

  
Francesca Zirnstein  
Direttore Area Ricerche e Valutazioni

  
Maurizio Sinigaglia  
Consigliere

--- OMISSIS ---®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



**PERIZIA DI STIMA  
DI UN POSTO AUTO COPERTO  
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 758**

**LOCALIZZATO A  
VERONA, VIA PANCALDO**

--- Omissis ---

**VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015**

**MARZO 2015**

## Indice

---

1. Premessa .....	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili .....	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili .....	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima .....	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità .....	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona .....	14
11. Gli elementi della valutazione .....	16
12. Processo valutativo .....	20
13. Valore del bene .....	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---  
p.c. i commissari giudiziali  
dott. --- Omissis ---  
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70  
37138 Verona

## **1. Premessa**

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

## **2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione**

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

### *2.5 Beni immobili*

*Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.*

*Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.*

*Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.*

*Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

*Il valore corrente degli immobili può essere determinato:*

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

*Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in*

*locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.*

*Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.*

*Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.*

*Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.*

*Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".*

### **3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili**

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

#### Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

#### **4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili**

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:  
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

## 5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati – --- Omissis ---*;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

## 6. Contesto localizzativo

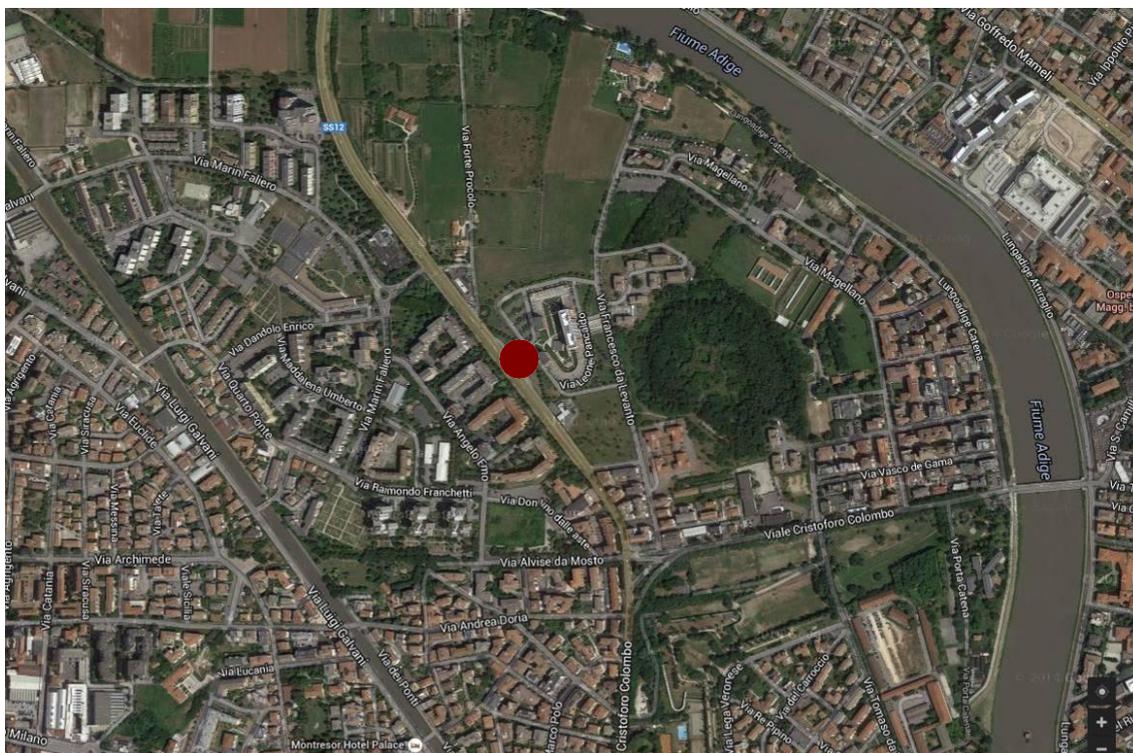
Il bene oggetto di valutazione è situato a Verona, comune italiano di oltre 260.000 abitanti e capoluogo dell'omonima provincia del Veneto, città scaligera nota come luogo della tragedia di "Romeo e Giulietta" e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per la sua struttura urbana e per la sua architettura.

La città sorge lungo le rive del fiume Adige, nel punto in cui questo entra nella pianura Padana e forma un caratteristico doppio meandro, a una trentina di chilometri a est del lago di Garda. Anticamente la città era un punto nodale di tutti i sistemi di trasporto terrestre e acquatico dell'Italia nord-orientale, oggi la città è soprattutto importante meta turistica.

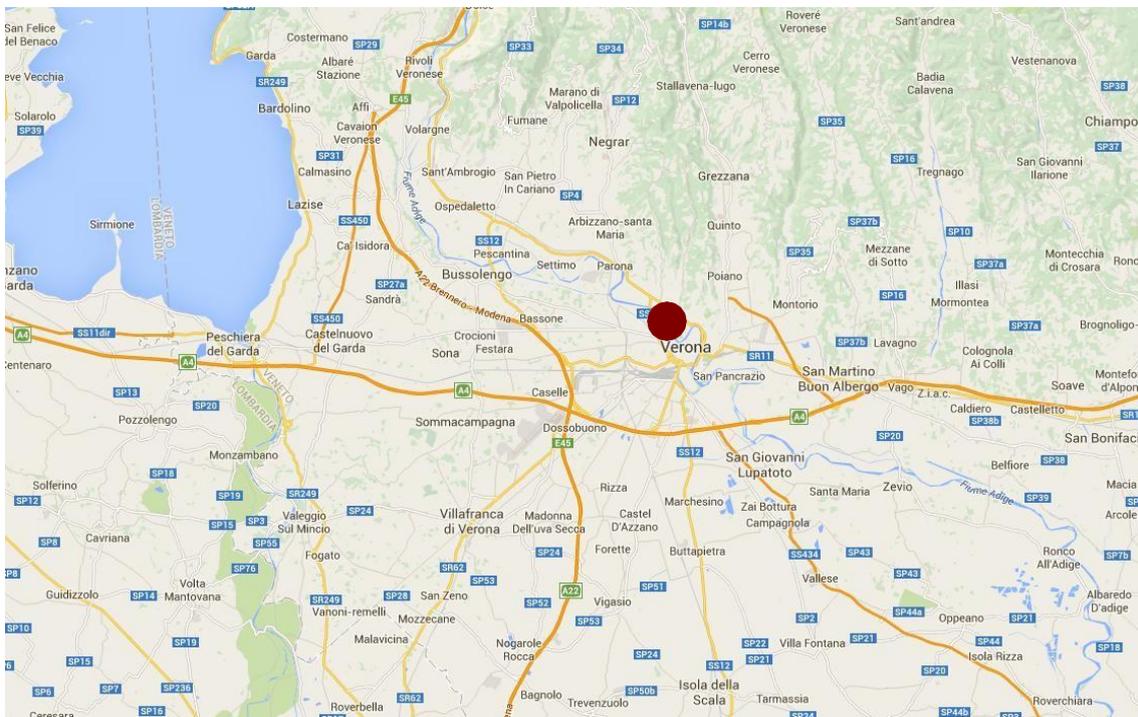
L'oggetto di valutazione è costituito da un posto auto coperto, all'interno di un complesso residenziale e terziario sito in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona. Il complesso è di recente edificazione e ricade in una zona caratterizzata da immobili abbastanza recenti, perlopiù a destinazione residenziale, con una forte presenza di aree verdi.

L'area risulta molto ben collegata e facilmente raggiungibile con mezzi privati, in quanto l'immobile sorge su di una via ad ampio scorrimento che costeggia ad ovest la città di Verona collegandola da nord a sud con la stazione e, proseguendo, con l'autostrada A4 Milano-Venezia e quindi con l'aeroporto. Più difficoltoso è invece raggiungere la zona con mezzi pubblici.

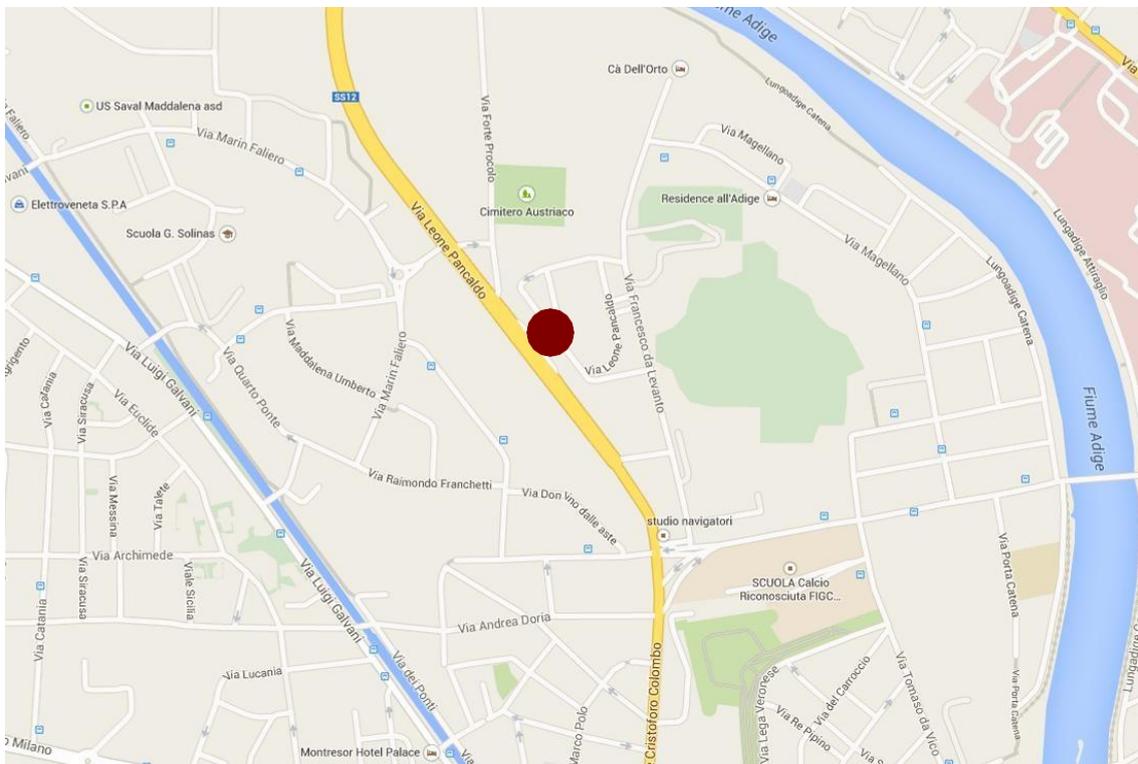
### Inquadramento satellitare dell'area di riferimento



## Inquadramento localizzativo esteso



## Inquadramento localizzativo ravvicinato



## **7. Descrizione del bene oggetto di stima**

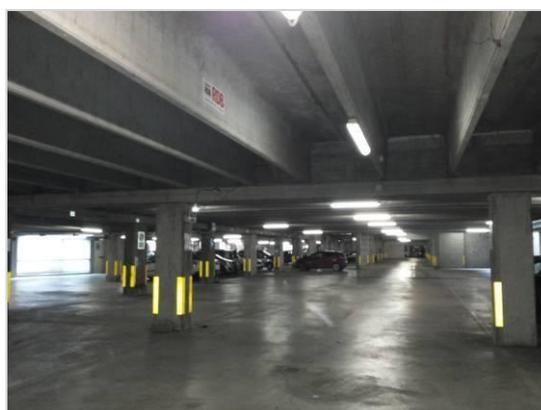
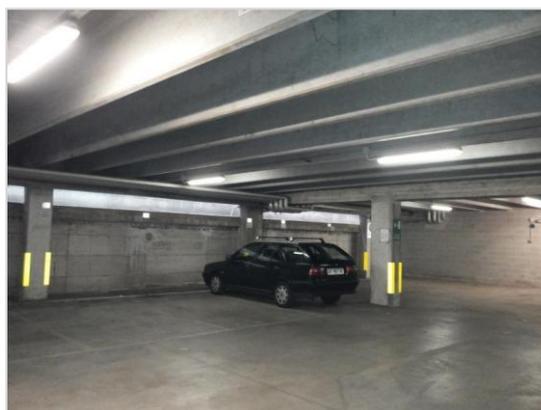
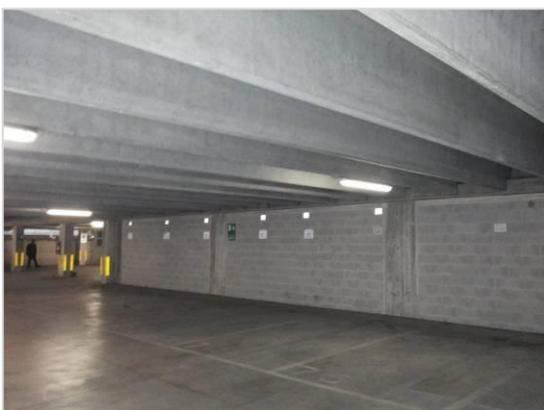
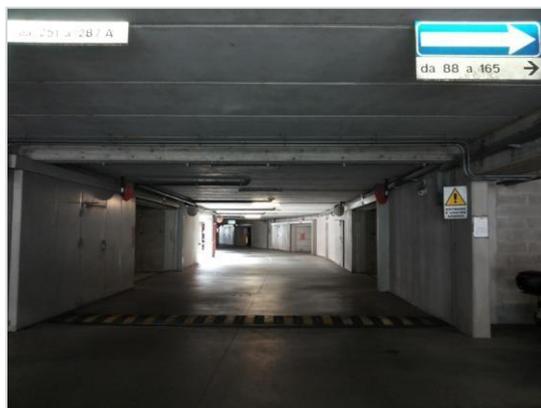
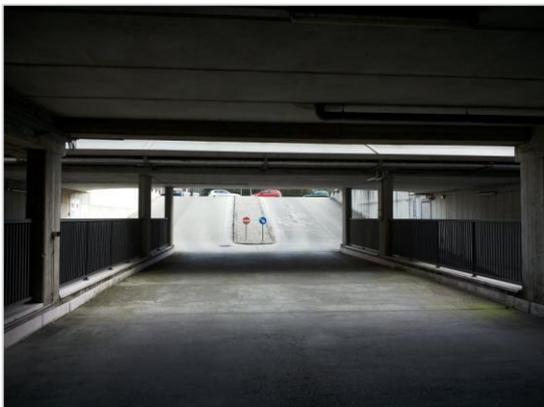
L'immobile oggetto di stima è composto da un posto auto coperto, all'interno di un parcheggio interrato di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale.

Il parcheggio coperto è raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo e ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

Descrizione fotografica



## 8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

### Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto coperto	205	380	758	C06	44,00

### Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **12** mq ad esclusione delle parti comuni.

### Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

### Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

## **9. Inquadramento urbanistico ed edilizio**

### Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

### Inquadramento edilizio

Certificato di agibilità 02/07/1999 (da perizia precedente valutatore del 28 maggio 2014)

## **10. Andamento del mercato immobiliare a Verona**

### Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

### Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

### Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

## **11. Gli elementi della valutazione**

### **Superficie lorda**

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

### **Superficie commerciale**

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

### Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

### **Valori di mercato**

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

#### 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

## 2. Bancadati --- Omissis ---

L'unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

## 3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Borgo Milano, Chievo, Saval e zona centro					
Box					
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	 piazza Arditì, quartiere Cittadella, posto auto meccanizzato	buono	11	<b>49.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 11/11/2014
2	 via Ederle, Borgo Trento, box	buono	13	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 12/01/2015
3	 via Aspromonte, quartiere Borgo Trento, box	da ristrutturare	17	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 09/07/2014
4	 Lungadige Cangrande, quartiere Borgo Trento, box	buono	15	<b>60.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014
5	 via Gino Trainotti, zona ztl	buono	15	<b>22.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
6	 zona Borgo Milano, box	buono	15	<b>16.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
7	n.d. piazza Cittadella, box	buono	18	<b>45.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
8	n.d. via Steb, zona piazza Cittadella, box	buono	40	<b>85.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
9	 zona San Zeno, doppio posto auto	buono	24	<b>28.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

<b>Verona - via Pancaldo</b>			
<b>BOX</b>	<b>Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015</b>		
<b>Fonte</b>	<b>Vmin</b>	<b>Vmax</b>	<b>Vmf</b>
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	53.000	67.000	58.000
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) box	n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo e triplo 15/40 mq)	16.000	85.000	

## 12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/corpo
Box (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>16.000</b>
Posti auto coperti (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>10.000</b>

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

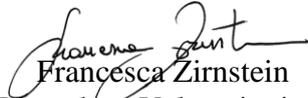
Destinazione d'uso		Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Piano		mq	mq	€/corpo	€
Posto auto coperto	S1	12,00		10.000	10.000
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>10.000</b>
<b>VALORE TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>10.000</b>

### 13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso del posto auto coperto (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 758) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

**Euro 10.000,00**  
**(diecimila/00)**

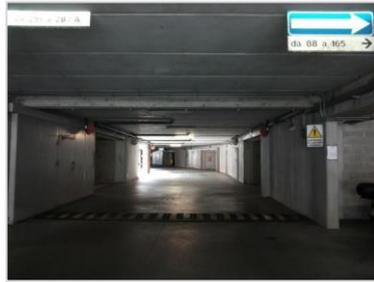
Milano, marzo 2015

  
Francesca Zirnstein  
Direttore Area Ricerche e Valutazioni

  
Maurizio Sinigaglia  
Consigliere

**--- OMISSIS ---®**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



**PERIZIA DI STIMA  
DI UN POSTO AUTO COPERTO  
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 759**

**LOCALIZZATO A  
VERONA, VIA PANCALDO**

**--- Omissis ---**

**VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015**

**MARZO 2015**

## Indice

---

1. Premessa .....	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili .....	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili .....	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima .....	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità .....	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona .....	14
11. Gli elementi della valutazione .....	16
12. Processo valutativo .....	20
13. Valore del bene .....	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---  
p.c. i commissari giudiziali  
dott. --- Omissis ---  
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70  
37138 Verona

## **1. Premessa**

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

## **2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione**

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

### *2.5 Beni immobili*

*Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.*

*Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.*

*Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.*

*Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

*Il valore corrente degli immobili può essere determinato:*

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

*Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in*

*locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.*

*Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.*

*Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.*

*Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.*

*Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".*

### **3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili**

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

#### Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

#### **4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili**

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:  
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

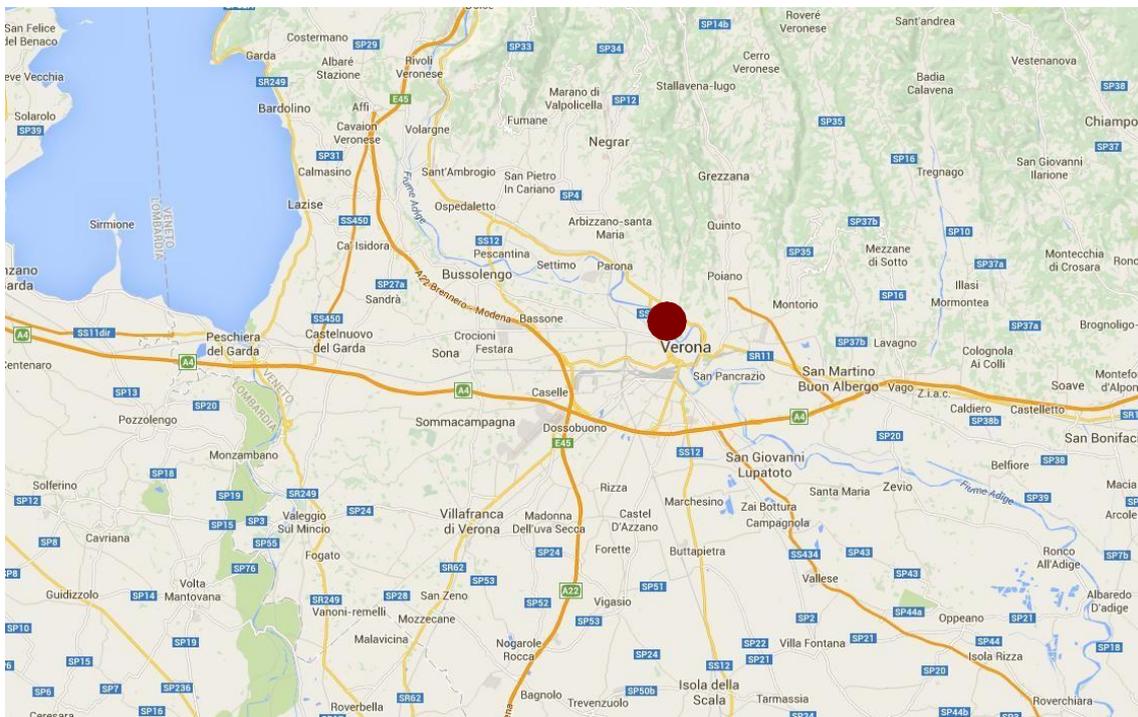
## 5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

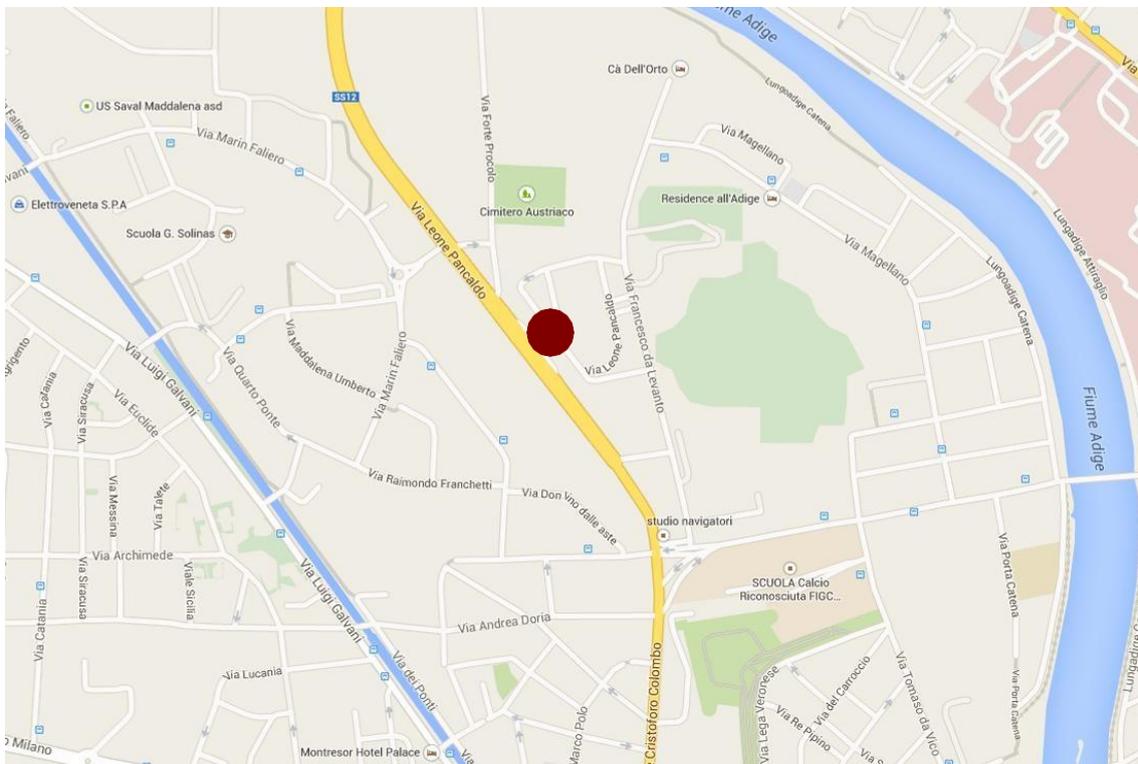
- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati* – --- *Omissis* ---;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.



## Inquadramento localizzativo esteso



## Inquadramento localizzativo ravvicinato



## **7. Descrizione del bene oggetto di stima**

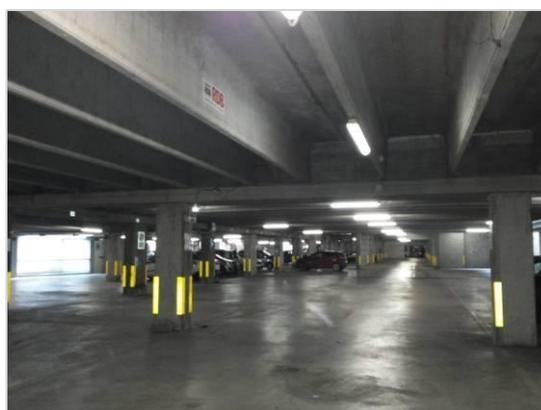
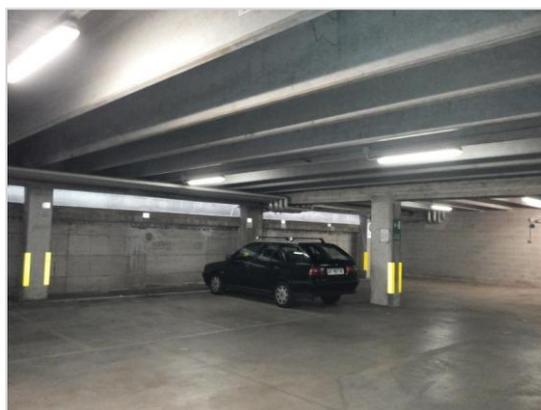
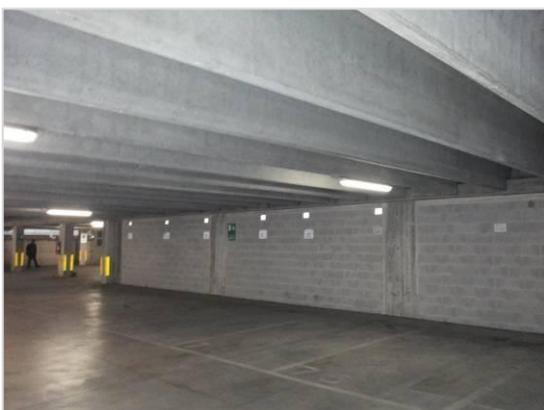
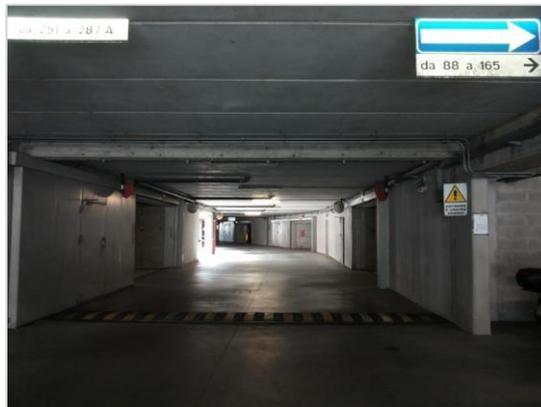
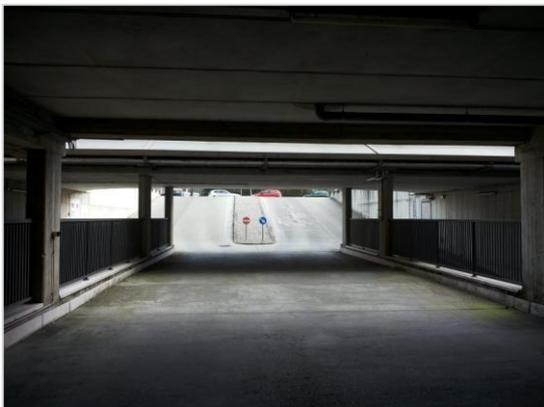
L'immobile oggetto di stima è composto da un posto auto coperto, all'interno di un parcheggio interrato di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale.

Il parcheggio coperto è raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo e ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

Descrizione fotografica



## 8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

### Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto coperto	205	380	759	C06	44,00

### Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **12** mq ad esclusione delle parti comuni.

### Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

### Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

## **9. Inquadramento urbanistico ed edilizio**

### Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

### Inquadramento edilizio

Certificato di agibilità 02/07/1999 (da perizia precedente valutatore del 28 maggio 2014)

## **10. Andamento del mercato immobiliare a Verona**

### Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

### Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

### Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

## **11. Gli elementi della valutazione**

### **Superficie lorda**

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

### **Superficie commerciale**

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

### Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

### **Valori di mercato**

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

#### 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

## 2. Bancadati --- Omissis ---

L'unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

## 3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Borgo Milano, Chievo, Saval e zona centro					
Box					
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	 piazza Arditì, quartiere Cittadella, posto auto meccanizzato	buono	11	<b>49.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 11/11/2014
2	 via Ederle, Borgo Trento, box	buono	13	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 12/01/2015
3	 via Aspromonte, quartiere Borgo Trento, box	da ristrutturare	17	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 09/07/2014
4	 Lungadige Cangrande, quartiere Borgo Trento, box	buono	15	<b>60.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014
5	 via Gino Trainotti, zona ztl	buono	15	<b>22.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
6	 zona Borgo Milano, box	buono	15	<b>16.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
7	n.d. piazza Cittadella, box	buono	18	<b>45.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
8	n.d. via Steb, zona piazza Cittadella, box	buono	40	<b>85.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
9	 zona San Zeno, doppio posto auto	buono	24	<b>28.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

<b>Verona - via Pancaldo</b>			
<b>BOX</b>	<b>Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015</b>		
<b>Fonte</b>	<b>Vmin</b>	<b>Vmax</b>	<b>Vmf</b>
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	53.000	67.000	58.000
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) box	n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo e triplo 15/40 mq)	16.000	85.000	

## 12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/corpo
Box (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>16.000</b>
Posti auto coperti (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>10.000</b>

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
		mq	mq	€/corpo	€
Posto auto coperto	S1	12,00		10.000	10.000
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>10.000</b>
<b>VALORE TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>10.000</b>

### 13. Valore del bene

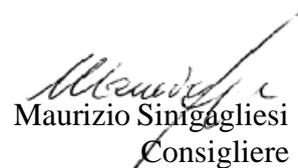
Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso del posto auto coperto (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 759) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

**Euro 10.000,00**  
**(diecimila/00)**

Milano, marzo 2015



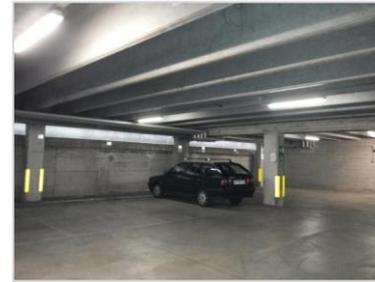
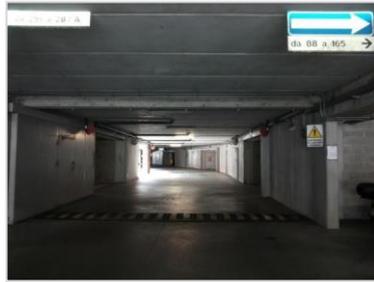
Francesca Zirnstein  
Direttore Area Ricerche e Valutazioni



Maurizio Sinigaglia  
Consigliere

--- OMISSIS ---®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



**PERIZIA DI STIMA  
DI UN POSTO AUTO COPERTO  
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 760**

**LOCALIZZATO A  
VERONA, VIA PANCALDO**

--- Omissis ---

**VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015**

**MARZO 2015**

## Indice

---

1. Premessa .....	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili .....	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili .....	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima .....	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità .....	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona .....	14
11. Gli elementi della valutazione .....	16
12. Processo valutativo .....	20
13. Valore del bene .....	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---  
p.c. i commissari giudiziali  
dott. --- Omissis ---  
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70  
37138 Verona

## **1. Premessa**

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

## **2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione**

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

### *2.5 Beni immobili*

*Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.*

*Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.*

*Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.*

*Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

*Il valore corrente degli immobili può essere determinato:*

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

*Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in*

*locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.*

*Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.*

*Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.*

*Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.*

*Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".*

### **3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili**

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

#### Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

#### **4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili**

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:  
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

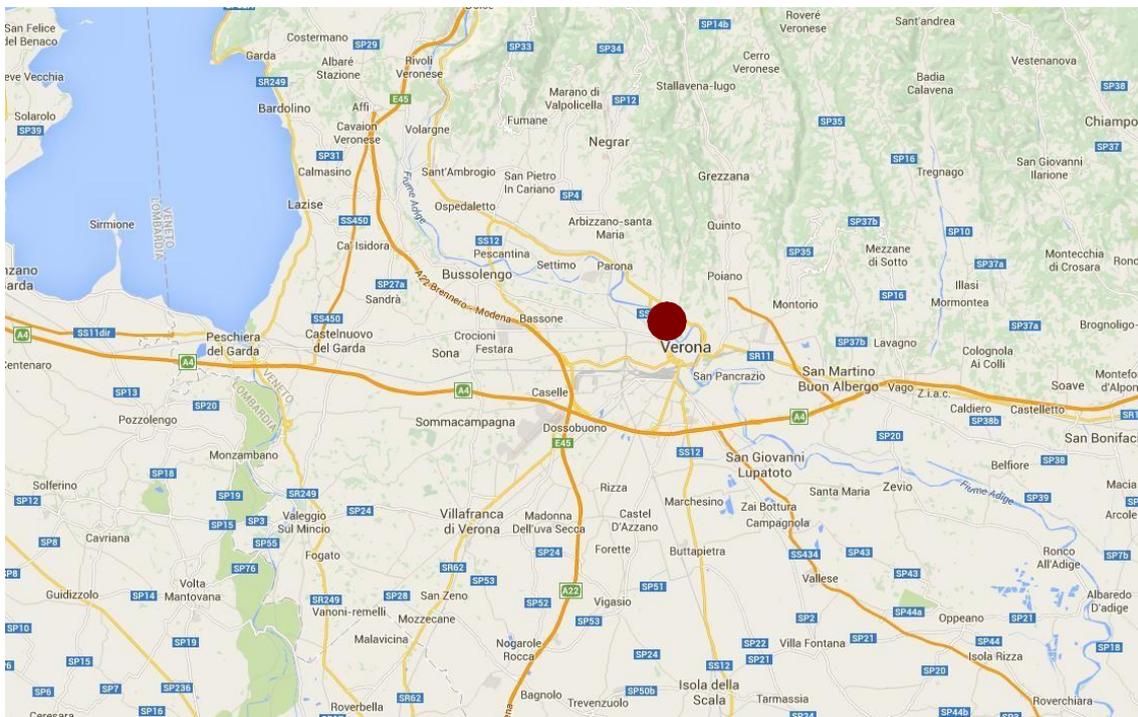
## 5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

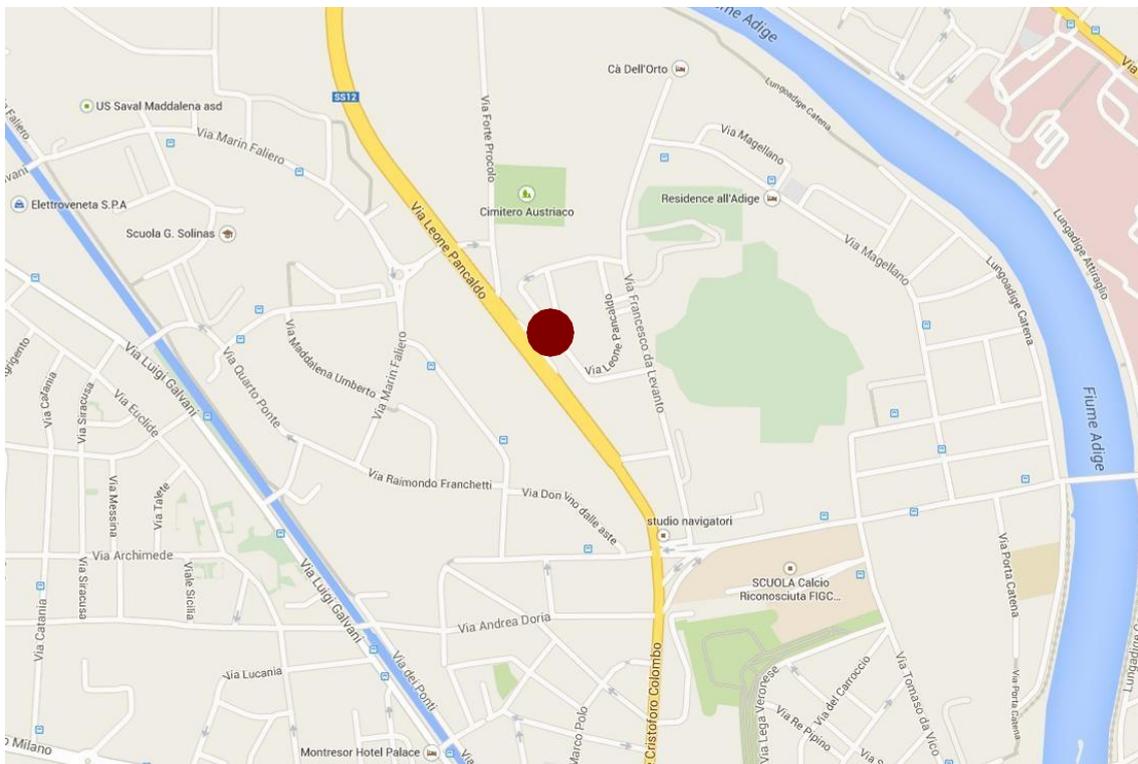
- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati* – --- *Omissis* ---;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.



## Inquadramento localizzativo esteso



## Inquadramento localizzativo ravvicinato



## **7. Descrizione del bene oggetto di stima**

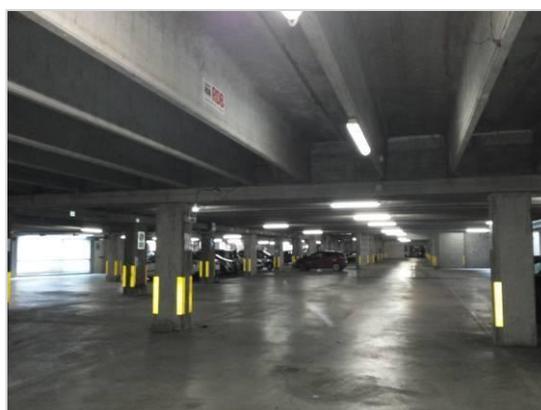
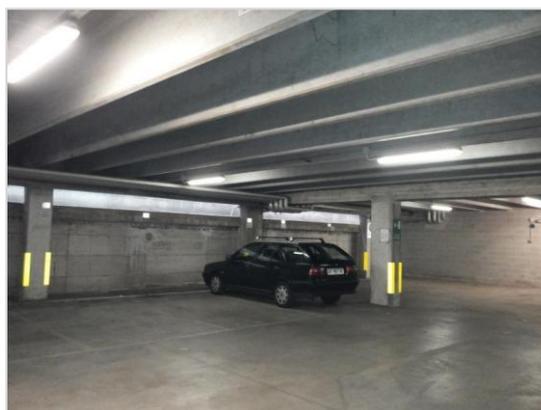
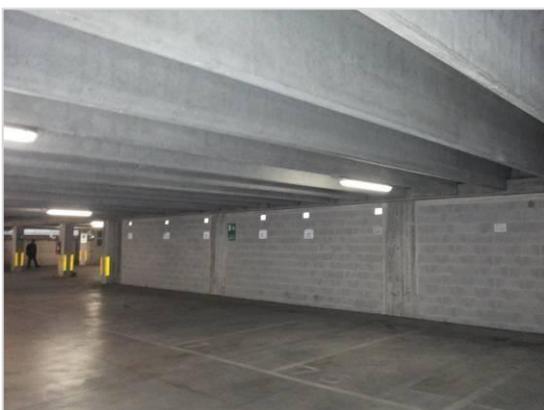
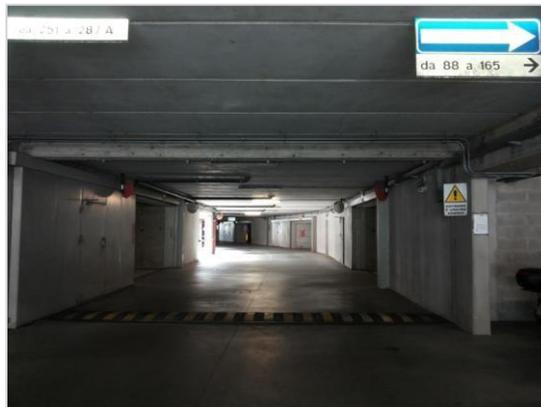
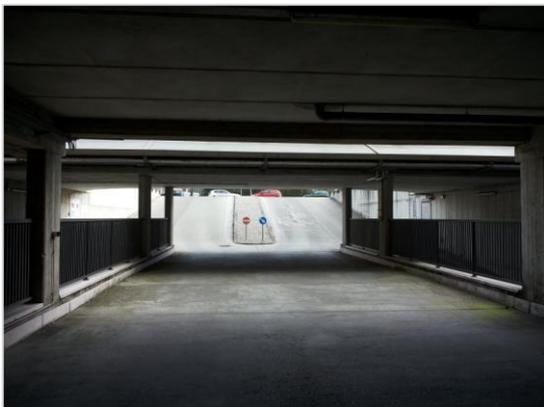
L'immobile oggetto di stima è composto da un posto auto coperto, all'interno di un parcheggio interrato di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale.

Il parcheggio coperto è raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo e ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

Descrizione fotografica



## 8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

### Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto coperto	205	380	760	C06	44,00

### Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **12** mq ad esclusione delle parti comuni.

### Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

### Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

## **9. Inquadramento urbanistico ed edilizio**

### Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

### Inquadramento edilizio

Certificato di agibilità 02/07/1999 (da perizia precedente valutatore del 28 maggio 2014)

## **10. Andamento del mercato immobiliare a Verona**

### Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

### Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

### Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

## **11. Gli elementi della valutazione**

### **Superficie lorda**

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

### **Superficie commerciale**

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

### Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

### **Valori di mercato**

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

#### 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

## 2. Bancadati --- Omissis ---

L'unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

## 3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Borgo Milano, Chievo, Saval e zona centro					
Box					
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	 piazza Arditì, quartiere Cittadella, posto auto meccanizzato	buono	11	<b>49.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 11/11/2014
2	 via Ederle, Borgo Trento, box	buono	13	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 12/01/2015
3	 via Aspromonte, quartiere Borgo Trento, box	da ristrutturare	17	<b>35.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 09/07/2014
4	 Lungadige Cangrande, quartiere Borgo Trento, box	buono	15	<b>60.000</b>	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014
5	 via Gino Trainotti, zona ztl	buono	15	<b>22.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
6	 zona Borgo Milano, box	buono	15	<b>16.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
7	n.d. piazza Cittadella, box	buono	18	<b>45.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
8	n.d. via Steb, zona piazza Cittadella, box	buono	40	<b>85.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
9	 zona San Zeno, doppio posto auto	buono	24	<b>28.000</b>	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

<b>Verona - via Pancaldo</b>			
<b>BOX</b>	<b>Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015</b>		
<b>Fonte</b>	<b>Vmin</b>	<b>Vmax</b>	<b>Vmf</b>
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	53.000	67.000	58.000
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) box	n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo e triplo 15/40 mq)	16.000	85.000	

## 12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/corpo
Box (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>16.000</b>
Posti auto coperti (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	<b>10.000</b>

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

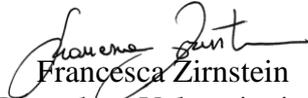
Destinazione d'uso		Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Piano		mq	mq	€/corpo	€
Posto auto coperto	S1	12,00		10.000	10.000
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>10.000</b>
<b>VALORE TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>10.000</b>

### 13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso del posto auto coperto (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 760) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

**Euro 10.000,00**  
**(diecimila/00)**

Milano, marzo 2015

  
Francesca Zirnstein  
Direttore Area Ricerche e Valutazioni

  
Maurizio Sinigaglia  
Consigliere