

LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

| <u>Odolo, via San Gottardino</u> | | | | | | |
|---|--------|-------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| <u>ABITAZIONE</u> | | | | | | |
| Tabella calcolo medie | | | | | | |
| | Comune | Descrizione | Stato di manutenzione | Prezzo minimo €/mq | Prezzo massimo €/mq | Prezzo medio €/mq |
| OMI | Odolo | ABITAZIONE CIVILE | Normale | 760,00 | 1.050,00 | 905,00 |
| Pro brixia | Odolo | RESIDENZIALE | Agibile 2 | 350,00 | 405,00 | 377,50 |
| Sondaggio presso le agenzie immobiliari | Odolo | RESIDENZIALE | Normale | 210,00 | 320,00 | 265,00 |
| Media €/mq | | | | | | 515,83 |

| <u>Odolo, via San Gottardino</u> | | | | | | |
|----------------------------------|--------|-------------|-----------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| <u>Terreno Zona 8</u> | | | | | | |
| Tabella calcolo medie | | | | | | |
| | Comune | Descrizione | Stato di manutenzione | Prezzo minimo €/mq | Prezzo massimo €/mq | Prezzo medio €/mq |
| Mapp. 605 | | | | | | |
| OMI | Odolo | Seminativo | Normale | 4,40 | 4,40 | 4,40 |
| Media €/mq | | | | | | 4,40 |
| Mapp. 806 | | | | | | |
| OMI | Odolo | Prato | Normale | 3,20 | 3,20 | 3,20 |
| Pro brixia | Odolo | Prato | Normale | 2,50 | 3,70 | 3,10 |
| Media €/mq | | | | | | 3,15 |
| Mapp. 2485 | | | | | | |
| OMI | Odolo | Prato | Normale | 3,20 | 3,20 | 3,20 |
| Pro brixia | Odolo | Prato | Recente | 2,50 | 3,70 | 3,10 |
| Media €/mq | | | | | | 3,15 |
| Mapp. 2488 | | | | | | |

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



| | | | | | | |
|-------------------|-------|--------------------|---------|------|------|-------------|
| OMI | Odolo | Prato | Normale | 3,20 | 3,20 | 3,20 |
| Pro brixia | Odolo | Prato | Recente | 2,50 | 3,70 | 3,10 |
| Media €/mq | | | | | | 3,15 |
| Mapp. 2619 | | | | | | |
| OMI | Odolo | Seminativo | Normale | 4,40 | 4,40 | 4,40 |
| Media €/mq | | | | | | 4,40 |
| Mapp. 2620 | | | | | | |
| OMI | Odolo | Incolto Produttivo | Normale | 0,55 | 0,55 | 0,55 |
| Media €/mq | | | | | | 0,55 |

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

| Tabella e calcolo dei punti di merito | | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Coefficienti di appartamento | Coefficienti di riferimento | Coefficiente di riferimento |
| Ubicazione Mapp. 1714 Subb. 1 - 2 | | | |
| Periferica | 0,85 | 1,00 | 0,85 |
| Tipologia circostante | | | |
| Residenziale | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Presenza di | | | |
| Fabbricato svincolato sui lati | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Esposizione al sole | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Presenza di aria condizionata | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Stato del pavimento | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Stato dei serramenti | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Stato dell'impianto elettrico | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Stato dell'impianto idraulico | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Presenza di posto auto | 1,10 | 1,00 | 1,10 |
| Presenza di cortile esclusivo | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Piano di appartenenza | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Destinazione d'uso unità | | | |
| Residenziale | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Coefficiente | | | 0,62 |

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

ASTE GIUDIZIARIE.IT

42



| Tabella e calcolo dei punti di merito | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Coefficienti di appartamento | Coefficienti di riferimento | Coefficiente di riferimento |
| Ubicazione Mapp. 605 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,05 | 1,00 | 1,05 |
| Presenza di | | | |
| Esposizione al sole | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Pianeggiante | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,90 |
| Ubicazione Mapp. 806 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Presenza di | | | |
| Esposizione al sole | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Pianeggiante | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,73 |
| Ubicazione Mapp. 2485 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Presenza di | | | |
| Esposizione al sole | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Pianeggiante | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,81 |
| Ubicazione Mapp. 2488 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Presenza di | | | |
| Esposizione al sole | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Pianeggiante | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,81 |
| Ubicazione Mapp. 2619 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,05 | 1,00 | 1,05 |
| Presenza di | | | |

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

43



| | | | |
|------------------------------|------|------|------|
| Esposizione al sole | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Pianeggiante | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,77 |
| Ubicazione Mapp. 2620 | | | |
| Periferica | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Tipologia circostante | | | |
| Prato | 1,05 | 1,00 | 1,05 |
| Presenza di | | | |
| Esposizione al sole | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Pianeggiante | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Facile accesso | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Coefficiente | | | 0,86 |

| Tabella calcolo valore immobile esecutato | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Foglio 4 | Superficie commerciale in MQ | Probabile valore sul mercato | Probabile valore vendita forzata |
| Catasto fabbricati | | | |
| Mapp. 1714 Sub. 1 | 208,90 | € 66.472,02 | € 53.177,62 |
| Mapp. 1714 Sub. 2 | 91,40 | € 26.102,64 | € 20.882,11 |
| Catasto terreni | | | |
| Mapp. 605 | 783,00 | € 3.101,52 | € 2.481,22 |
| Mapp. 806 | 4.888,00 | € 11.255,74 | € 9.004,59 |
| Mapp. 2485 | 135,00 | € 346,37 | € 277,10 |
| Mapp. 2488 | 225,00 | € 577,28 | € 461,83 |
| Mapp. 2619 | 8,00 | € 27,02 | € 21,61 |
| Mapp. 2620 | 1.264,00 | € 594,56 | € 475,65 |
| | | € 108.477,15 | € 86.781,72 |
| Costo sanatoria/ripristino vizi | | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| | | € 93.477,15 | € 71.781,72 |

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Il valore degli immobili in ODOLO è pari a circa **€ € 108.477,15 (€ centottomilaquattrocentosettantasette,15) a tale importo vanno detratti € 15.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 93.477,15 (novantatremilaquattrocentosettantasette,15).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

