

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

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

Pubblicazione 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

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

