

## LOTTO 1 - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

### 1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

#### **Informazioni desunte da fonti "indirette"**

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2018).

I valori indicati per la fascia centrale/centro abitato, codice di zona B1, microzona catastale n. 1 sono:

- abitazioni civili, stato di conservazione normale € 1.050,00/1.250,00 mq;

#### **"Indagine da fonti fiduciarie"**

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- abitazioni civili :  
valore di mercato medio di unità simile € 500,00/800,00 mq.

### 2. STIMA DEL VALORE

#### **Metodologia estimativa**

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione



del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

### Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri \_anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Abitazione	130,00	1.00	130,00		
Accessori P.T.	130,00	0.50	65,00		
Balconi	15,00	0.20	3,00		
Scala ingresso	15,00	0.20	3,00		
Accessori esterni	20,00	0.20	4,00		
Corte esclusiva	275,00	0.05	13,75		
<b>TOTALE mq. 218,75 arrotondato mq. 218,00</b>					



## Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.

Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- abitazioni civili, stato di conservazione normale € 1.050/1.250 mq =  
in base alle caratteristiche del fabbricato e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 1.050,00 / mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Abitazione civile : valore di mercato medio di unità simile € . 500,00/ 700,00 in base alle caratteristiche del fabbricato e la sua localizzazione, ritengo che il valore corretto sia pari a € 500,00/ mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

$$€ . 1050,00 + € . 500,00 = € . 1.550,00 / 2 = € . 775,00$$

### 3. CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell'unità residenziale sia pari a:


<b>Valore di stima - mq. 218,00 x € . 775,00 = € . 168.950,00</b>
---

Montichiari, 01.08.2019

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

GEOM. LUCA DE CATALDO  
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634  
P. 3286485452



**LOTTO 1 - ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL  
VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA  
(ALLEGATO II)**

**1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene**

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% .

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

**2. Stima del valore a base d'asta**

Valore di mercato € 168.950,00 -20%= € 135.160,00

**Valore in condizione di vendita forzata - € 135.160,00**

Montichiari, 01.08.2019

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

GEOM. LUCA DE CATALDO  
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634  
P. 3356685452



**LOTTO 1 - ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI  
(ALLEGATO III)**





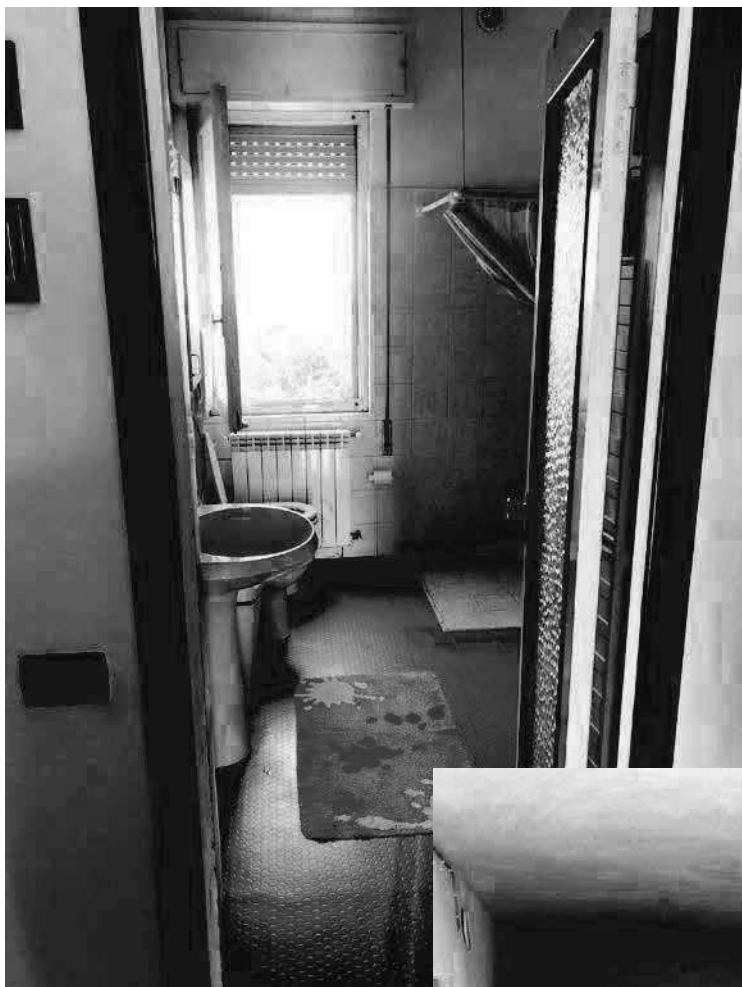


**LOTTO 1 - ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI  
(ALLEGATO IV)**









**LOTTO 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
(ALLEGATO V)**



N=5019700



E=1588000

1 Particella: 382

Comune: BASSANO BRESCIANO  
Foglio: 4  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
9-Lug-2019 9:1:48  
Prot. n. T19084/2019

**LOTTO 1 - PLANIMETRIE CATASTALI  
(ALLEGATO VI)**



