

ALLEGATO 1
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA

Determinazione del più probabile valore di mercato e di mercato con assunzioni (prezzo base asta)

Analisi del mercato	Unità B	Unità E	Unità I
Fonte del dato immobiliare			
	ATTO REP.2694/2197 Notaio Generali	ATTO REP.1118/817 Notaio Generali	ATTO REP.12994/11726 Notaio Fiordiliso

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		Unità B	Unità E	Unità I	S
Sup. principale	1,00	89,00	123,00	86,00	108,00
Sup. balcone	0,30	20,00	26,00	8,00	13,00
Sup. portico / terrazza	0,30	0,00	0,00	9,00	15,00
Sup. sottotetto	0,70	0,00	0,00	0,00	27,00
Sup. cantina	0,30	17,00	0,00	10,00	0,00
Sup autorimessa	0,50	29,00	22,00	40,00	17,00
Superficie esterna esclusiva	0,10	69,00	38,00	26,00	188,00
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	121,50	145,60	116,70	162,60

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,010
Saggio livello di piano	0,050
Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,20
Prezzo medio area edificata	
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 1	Da Liv. 1 a Liv. 2
Livello 2	Da Liv. 2 a Liv. 3
Livello 3	Da Liv. 1 a Liv. 3

1. Tabella dati	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.2
Prezzo e caratteristiche	Comparabile			Subject
	Unità B	Unità E	Unità I	S
Prezzo totale	€ 140.000,00	€ 175.000,00	€ 138.000,00	incognita
Data	12	30	32	0
Sup. principale	89,00	123,00	86,00	108,00
Sup. balcone	20,00	26,00	8,00	13,00
Sup. portico / terrazza	0,00	0,00	9,00	15,00
Sup. sottotetto	0,00	0,00	0,00	27,00
Sup. cantina	17,00	0,00	10,00	0,00
Sup autorimessa	29,00	22,00	40,00	17,00
Superficie esterna esclusiva	69,00	38,00	26,00	188,00
Servizi igienici	1	2	3	2
Impianti	2	2	2	2
Livello del piano	1	0	1	0
Stato manutenzione	2	3	3	2

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna o con indice mercatile giardino
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 1.152,26
Prezzo medio comparabile B	€ 1.201,92
Prezzo medio comparabile C	€ 1.182,52
Prezzo marginale	€ 1.152,26

2. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità B	Unità E	Unità I
Data	€ 116,67	€ 145,83	€ 115,00
Sup. principale	€ 1.152,26	€ 1.152,26	€ 1.152,26
Sup. balcone	€ 345,68	€ 345,68	€ 345,68
Sup. portico / terrazza	€ 345,68	€ 345,68	€ 345,68
Sup. sottotetto	€ 806,58	€ 806,58	€ 806,58
Sup. cantina	€ 345,68	€ 345,68	€ 345,68
Sup autorimessa	€ 576,13	€ 576,13	€ 576,13
Superficie esterna esclusiva	€ 115,23	€ 115,23	€ 115,23
Servizi igienici	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
Impianti	€ 10.800,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00
Livello del piano	€ 6.666,67	€ 8.750,00	€ 6.571,43
Stato manutenzione	€ 8.900,00	€ 12.300,00	€ 8.600,00

Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 10.000,00
Vetustà del bene (n)	16
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.600,00

Calcolo costo deprezzato Impianti	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 30.000,00
Vetustà del bene (n)	16
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 10.800,00

3. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità B	Unità E	Unità I
Prezzo totale	€ 140.000,00	€ 175.000,00	€ 138.000,00
Data	-€ 1.400,00	-€ 4.375,00	-€ 3.680,00
Sup. principale	€ 21.893,00	-€ 17.283,95	€ 25.349,79
Sup. balcone	-€ 2.419,75	-€ 4.493,83	€ 1.728,40
Sup. portico / terrazza	€ 5.185,19	€ 5.185,19	€ 2.074,07
Sup. sottotetto	€ 21.777,78	€ 21.777,78	€ 21.777,78
Sup. cantina	-€ 5.876,54	€ 0,00	-€ 3.456,79
Sup autorimessa	-€ 6.913,58	-€ 2.880,66	-€ 13.251,03
Superficie esterna esclusiva	€ 13.711,93	€ 17.283,95	€ 18.666,67
Servizi igienici	€ 3.600,00	€ 0,00	-€ 3.600,00
Impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	-€ 6.666,67	€ 0,00	-€ 6.571,43
Stato manutenzione	€ 0,00	-€ 12.300,00	-€ 8.600,00
PREZZI CORRETTI	€ 182.891,36	€ 177.913,48	€ 168.437,46

4. Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta	8,58%		
Prezzo corretto medio €/m ²	€ 176.414,10		
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	35%	35%	30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			
Prezzo corretto medio ponderato arrotondato	€ 176.812,93		
Deprezzamenti	€ 177.000,00		
Sistemazione parti condominiali quota	-€ 25.000,00		
Valore di mercato	€ 152.000,00		
Incidenza unitaria €/m ²	934,81 €		



Determinazione del valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject al netto del diritto abitazione	€	152.000,00
Saggio di capitalizzazione per calcolo reddito lordo		3,88%
Incidenza spese parte padronale per calcolo reddito netto		35%
Rapporto complementare area edificata (CT)		20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	1,00%	€ 1.260,90	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 1.613,95	16
Mancato reddito*	2,52%	€ 948,36	3
Mancato guadagno	3,00%	€ 1.124,62	3
Vizi occulti , ripristini, verifiche impianti, etc.*	15,00%	€ 22.800,00	12
Minor attività marketing	2,00%	€ 3.040,00	

Altri deprezzamenti

Due diligence catastale	corpo	€ 500,00
Due diligence edilizia oblazione e sanatoria	corpo	€ 2.500,00
Rimozione tettoie confine: messa in pristino	corpo	€ 10.000,00
Σ	€	43.787,82

Valore base d'asta

Arrotondato



€	108.212,18
€	110.000,00
	27,63%
	162,60

Ribasso %

Superficie commerciale ragguagliata m²

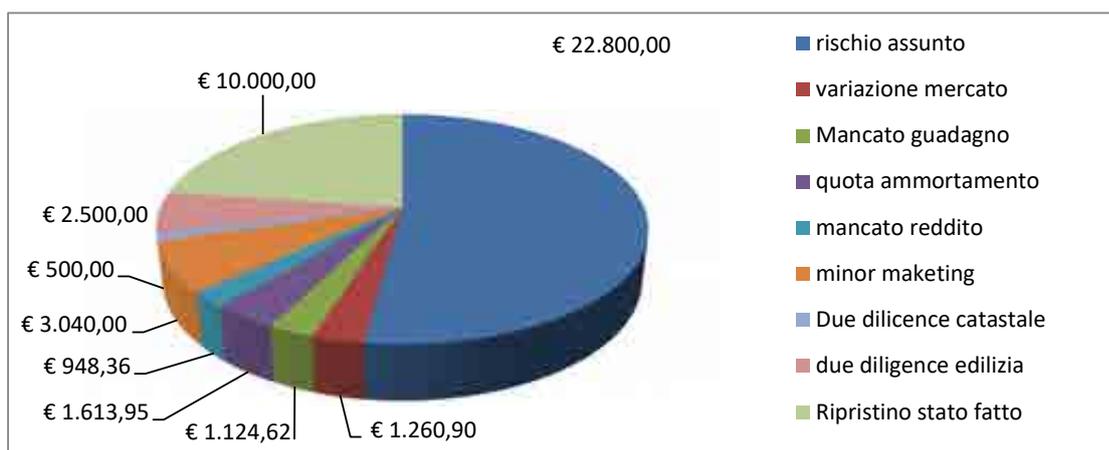
Incidenza media €/m²

€ 676,51

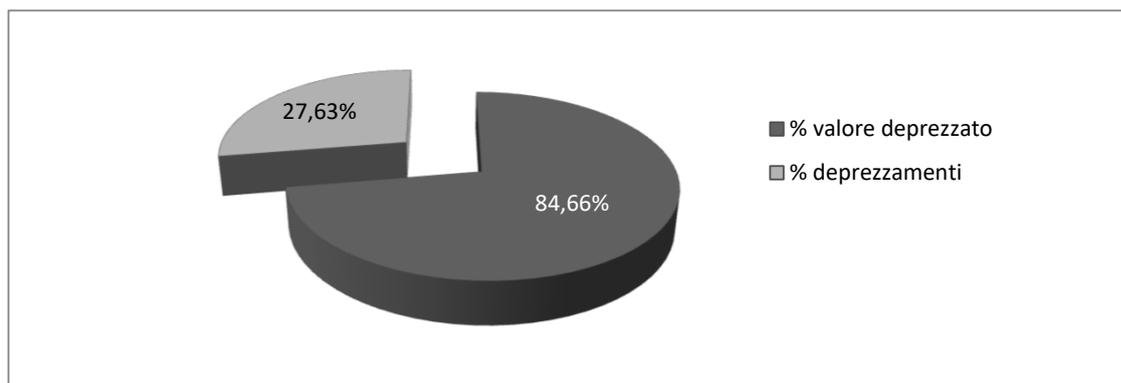
Le spese si intendono al netto di IVA di legge ed eventuali oneri accessori

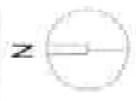
*NOTA_ nel "rischio assunto per vizi occulti" sono ricomprese tutte le voci in merito la presenza di ulteriori vizi non decurtati rispetto al valore di libero mercato, tra cui, ad esempio, la mancata verifica del corretto funzionamento degli impianti e loro certificati di corretta installazione, rischi urbanistici per ulteriori sanatorie , aggiornamenti oblazioni, oltre a tutto quanto non esplicitamente palesato nella relazione estimativa.

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI





PIANIMETRIA SCALA 1:100



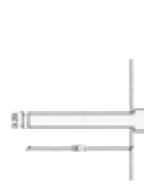
PROSPETTO RECINZIONE TIPO A
SCALA 1:50



SEZIONE RECINZIONE TIPO A
SCALA 1:50



PROSPETTO ALLOGGIO UTENZE
SCALA 1:50



SEZIONE ALLOGGIO UTENZE
SCALA 1:50



PROSPETTO RECINZIONE TIPO B
SCALA 1:50



SEZIONE RECINZIONE TIPO B
SCALA 1:50



PROSPETTO ACCESSO
CARRAI E PEDONALE
SCALA 1:50

Comune di Calvisano
Fraz. di Mezzane
Provincia di Brescia

Realizzazione di edificio residenziale
di n. 4 unità immobiliari
D.L.A. REALIZZAZIONE RECINZIONE E
ACCESSI PEDONALI E CARRAI

REL.CASA
di Golin Cesare & C. s.n.c.
Via Di Villese 6 - 25013 - Carpenedolo (Bs)



Studio Tecnico
Dott. Arch. Migliorati Ivano
Via Salaria, 11 - 25122 - Calvisano (Bs)
Tel. 0309988488 Fax 0309988509
C.F. 02110150263 - P. IVA 01542410263



Il Committente
Planimetria, prospetto
e sezione

DATA
Giugno 2004
SCALA
1:50 - 1:100

UNICA

Geom. Matteo Negri

CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010

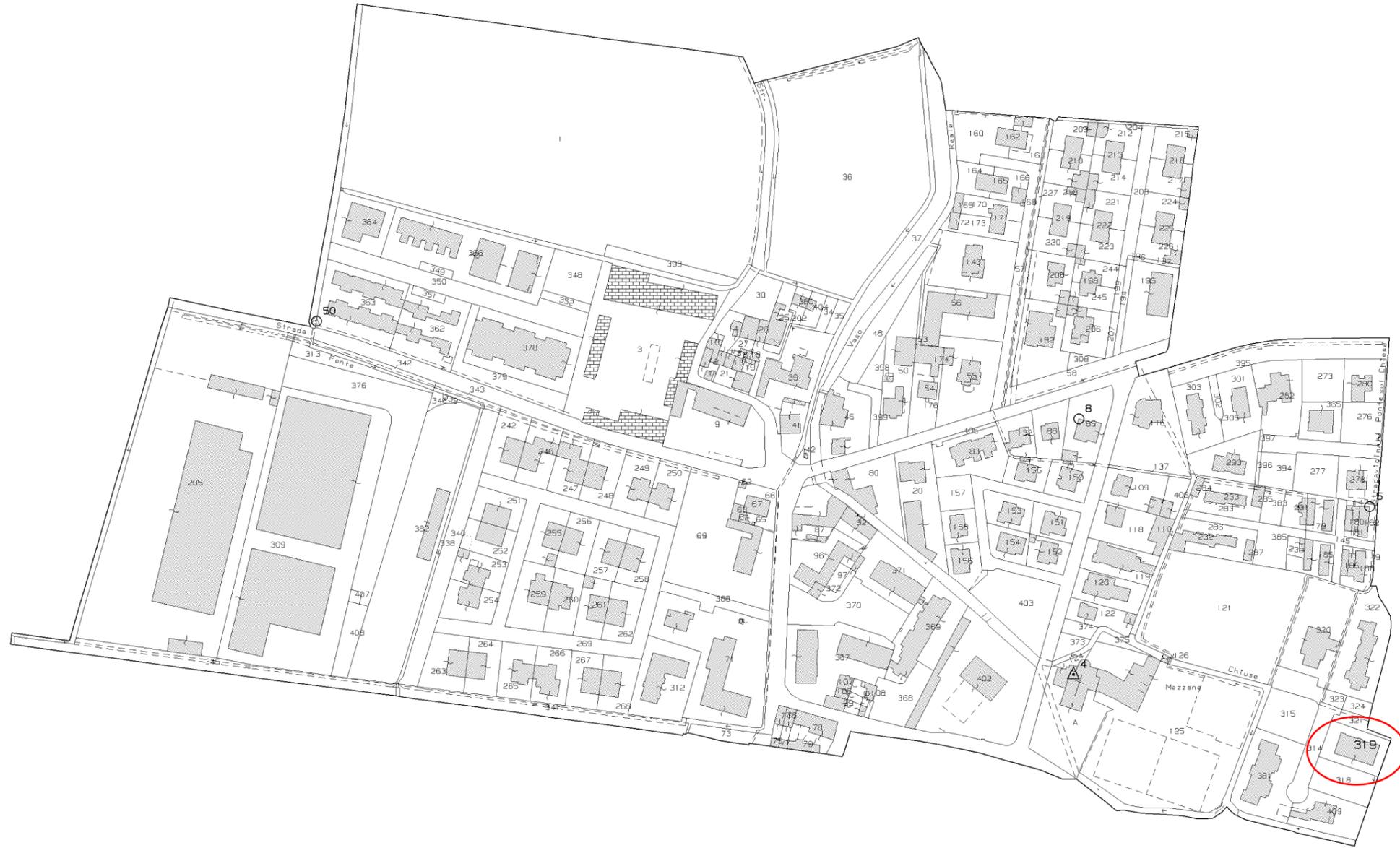
Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558/2014 n. 73/2014 VIPRO

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

ALLEGATO 8

MAPPA - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO IMMOBILI



N=5022200

E=1608700

23-Feb-2021 7:11:31
Prot. n. T19598/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

Comune: CALVISANO
Foglio: 33

1 Particella: 319

PIANO TERRA

mapp. 321

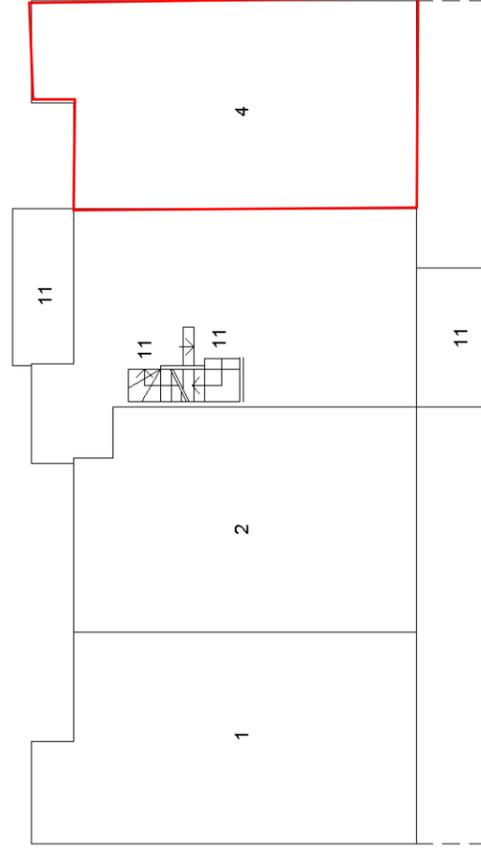
civ. 5 → 10

VIA DON ELIO SPELTONI

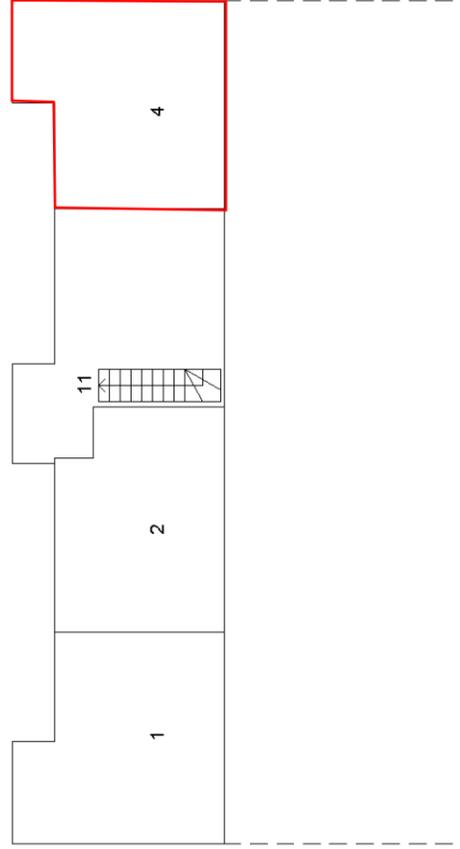


mapp. 22

PIANO PRIMO

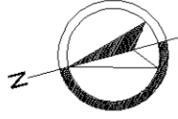


PIANO SECONDO



mapp. 318

L'ELABORATO PLANIMETRICO E' REDATTO IN FORMA PARZIALE IN QUANTO L'INCARICO DEL TECNICO E' RIFERITO SOLO ALLE U.I.U. DI CUI AL SUB. 11-12.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CALVISANO	Sezione NCT	Foglio 33	Particella 319	Tipo mappale	del:
---------------------	----------------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DON SPELTONI	SNC	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA DON SPELTONI	SNC	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3						SOPPRESSO
4	VIA DON SPELTONI	SNC	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA DON SPELTONI	SNC	T			AUTORIMESSA
6	VIA DON SPELTONI	SNC	T			AUTORIMESSA
7						SOPPRESSO
8	VIA DON SPELTONI	SNC	T			AUTORIMESSA
9	VIA DON SPELTONI	SNC	T			BCNC (AREA MANOVRA) AI SUB. 4-8.
10	VIA DON SPELTONI	SNC	T			BCNC (PASSAGGIO) AI SUB. 1-2-4-5-6-8-11-12
11	via don elio speltoni	5B	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via don elio speltoni	5B	T			AUTORIMESSA

ALLEGATO 9
SCHEDE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0273636 del 18/08/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvisano
Via Don Speltoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 33
Particella: 319
Subalterno: 4

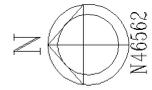
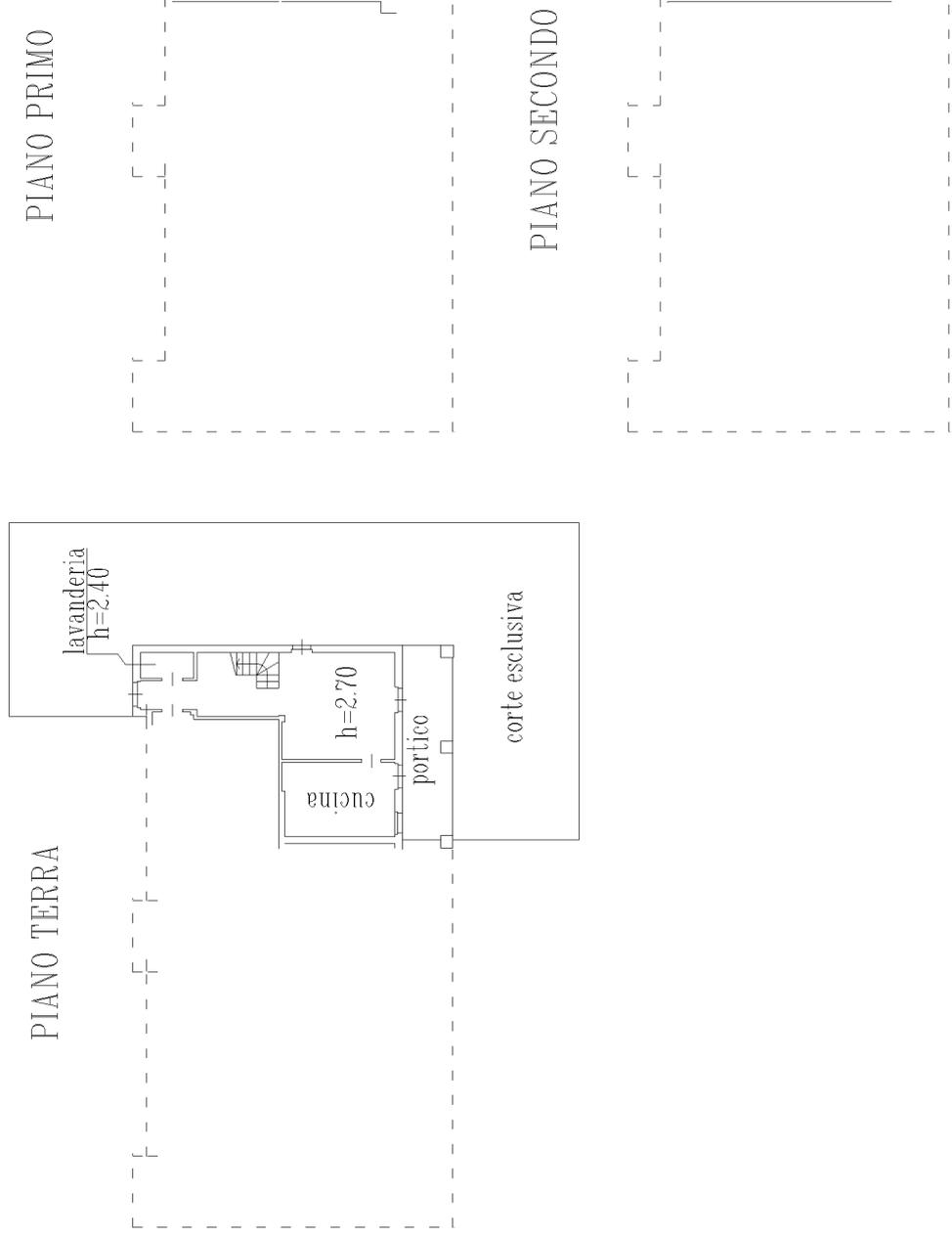
Compilata da:
Migliorati Ivano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Brescia N. 1122

Scheda Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 19/10/2021 - n. T257190 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0273636 del 18/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvisano

Via Don Speltoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 33
Particella: 319
Subalterno: 8

Compilata da:
Migliorati Ivano

Iscritto all'albo:
Architetti

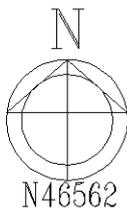
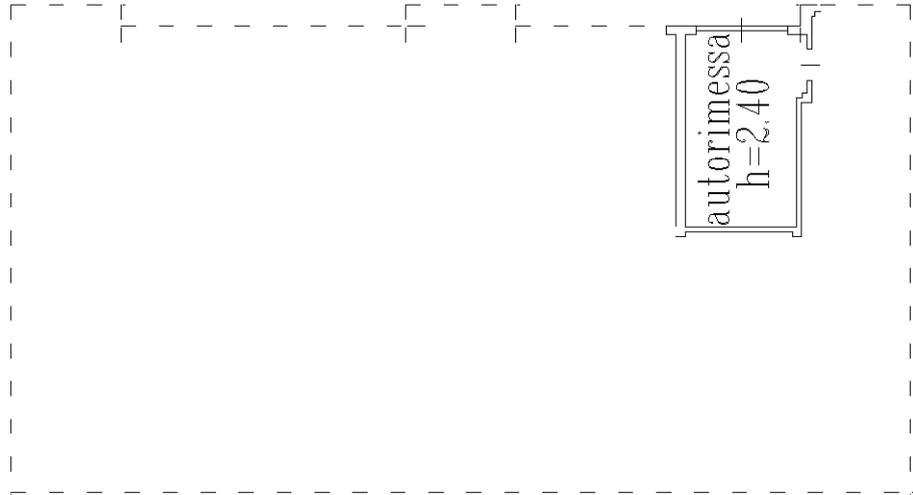
Prov. Brescia

N. 1122

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti