

■ **Data della valutazione**

venerdì 16/07/2021

■ **Data del rapporto**

giovedì 17/06/2021

# Perizia di stima Es.Im. 567-2020

■ **Numero della pratica**

327

■ **Richiedente valutazione**

Spett. Tribunale Ordinario di Brescia  
Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS

■ **Valutatore**

Arch. Giuliano Rossini  
Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS  
Tel. 036465224



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Due fabbricati rurali, terreni agricoli e boschivi siti in località montana del Comune di Cedegolo.

■ **Valore**

109.000,00 € Diconsi Euro centonovemila



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

<b>1 Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Classificazione	Fabbricato rurale
Comune	CEDEGOLO
Indirizzo	Via Del poggia,
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 12 Part. 5
Superficie (m <sup>2</sup> )	92,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	250,00
Valore di mercato (€)	23.000,00



<b>2 Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	CEDEGOLO
Indirizzo	Via Del poggia,
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 12 Part. 6 Fg. 12 Part. 19 Fg. 12 Part. 20 Fg. 12 Part. 78 Fg. 12 Part. 79
Superficie (m <sup>2</sup> )	8.260,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1,94
Valore di mercato (€)	16.000,00



■ **Lotto 02 - Lotto 2**

<b>2</b>		<b>Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Classificazione	Fabbricato rurale		
Comune	CEDEGOLO		
Indirizzo	Via Del poggia,		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 14 Part. 32		
Superficie (m <sup>2</sup> )	160,00		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	250,00		
Valore di mercato (€)	40.000,00		

<b>3</b>		<b>Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Classificazione	Terreno agricolo		
Comune	CEDEGOLO		
Indirizzo	Via Del poggia,		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 14 Part. 19 Fg. 14 Part. 22 Fg. 14 Part. 25 Fg. 14 Part. 33 Fg. 14 Part. 34 Fg. 14 Part. 57 Fg. 14 Part. 58 Fg. 14 Part. 75		
Superficie (m <sup>2</sup> )	13.984,00		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,15		
Valore di mercato (€)	30.000,00		

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale, sito in Via del Poggia - CEDEGOLO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)" è determinato il Valore di mercato f.r. alla data di stima del 16/07/2021.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CEDEGOLO Comune Catastale di CEDEGOLO  
Catasto Terreni  
Fg. 12 Part. 5 Qualità: Fabb Rurale, 0 ha 00 a 92 ca , RD 18,00 €, RA 12,00 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Via del Poggia - CEDEGOLO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)" è determinato il Valore di mercato terreni alla data di stima del 16/07/2021.

#### Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CEDEGOLO Comune Catastale di CEDEGOLO  
Catasto Terreni  
Fg. 12 Part. 6 Qualità: Prato, Classe 4, 0 ha 31 a 10 ca , RD 5,62 €, RA 4,02 €  
Fg. 12 Part. 19 Qualità: Prato arborato, Classe 4, 0 ha 10 a 35 ca , RD 1,87 €, RA 1,87 €  
Fg. 12 Part. 20 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 08 a 50 ca , RD 0,44 €, RA 0,26 €  
Fg. 12 Part. 78 Qualità: Prato, Classe 4, 0 ha 15 a 45 ca , RD 2,79 €, RA 1,99 €  
Fg. 12 Part. 79 Qualità: Prato arborato, Classe 4, 0 ha 17 a 20 ca , RD 3,11 €, RA 3,11 €

3 Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale, sito in Via del Poggia - CEDEGOLO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)" è determinato il Valore di mercato f.r. alla data di stima del 16/07/2021.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CEDEGOLO Comune Catastale di CEDEGOLO  
Catasto Terreni  
Fg. 14 Part. 32 Qualità: Fabb Rurale, 0 ha 01 a 60 ca , RD 48,00 €, RA 37,00 €

4 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Via del Poggia - CEDEGOLO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)" è determinato il Valore di mercato terreni alla data di stima del 16/07/2021.

#### Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CEDEGOLO Comune Catastale di CEDEGOLO  
Catasto Terreni  
Fg. 14 Part. 19 Qualità: Pascolo, Classe 2, 0 ha 00 a 14 ca , RD 0,01 €, RA 0,01 €  
Fg. 14 Part. 22 Qualità: Prato, Classe 4, 0 ha 21 a 70 ca , RD 3,92 €, RA 2,80 €  
Fg. 14 Part. 25 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 06 a 80 ca , RD 0,35 €, RA 0,21 €  
Fg. 14 Part. 33 Qualità: Prato, Classe 4, 0 ha 41 a 40 ca , RD 7,48 €, RA 5,35 €  
Fg. 14 Part. 34 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 04 a 30 ca , RD 0,22 €, RA 0,13 €  
Fg. 14 Part. 57 Qualità: Pascolo, Classe 2, 0 ha 24 a 60 ca , RD 2,54 €, RA 1,52 €  
Fg. 14 Part. 58 Qualità: Bosco misto, Classe 1, 0 ha 27 a 80 ca , RD 6,46 €, RA 0,86 €  
Fg. 14 Part. 75 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 13 a 10 ca , RD 0,68 €, RA 0,41 €

## PREMESSA

Gli immobili sono stati suddivisi in due lotti, in relazione alla loro posizione geografica e alle possibilità di vendita sul mercato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:  
Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

### QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

->1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.

->2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il Ctu risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c..

In ogni caso il Ctu allegherà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ' (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

->3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU :

-->1) se i beni siano affittati o locati;

-->2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;

-->3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

A tal fine il Ctu:

--->1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta esecutata;

--->2) in caso di riscontro positivo estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.

->4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

->5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione dei detti documenti.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

->6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

->7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

->8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani...)

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA e per il Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett. Tribunale Ordinario di Brescia Via Lattanzio Gambarà, 40 - 25121 BRESCIA - BS CF: 80052730175
Valutatore	Arch. Giuliano Rossini Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS Tel. 036465224 Cel. 3474607814 Nato il 04/11/1968 a BRESCIA CF: RSSGLN68S04B157Y

### **FASI E OPERAZIONI PERITALI**

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
04/06/2021	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
15/06/2021	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Rossini Giuliano (Valutatore)
17/06/2021	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
17/06/2021	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
18/06/2021	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
21/06/2021	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
14/07/2021	Sopralluogo al bene immobile Rossini Giuliano (Valutatore)
14/07/2021	Ispezione interna al fabbricato Rossini Giuliano (Valutatore)
16/07/2021	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
17/12/2021	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato f.r.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o  
Malonno, data rapporto giovedì 17/06/2021

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato f.r.	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

### ■ Valore di mercato terreni

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna

costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato terreni</b>	[Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta semplice	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta semplice  Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization) La Capitalizzazione Diretta semplice è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. Valore=R/i ovvero Valore=R*GRM dove GRM=1/i ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.

## LOTTI

<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione - Motivazione</b>
01	Lotto 1
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)
2	Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione - Motivazione</b>
02	Lotto 2
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)
2	Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	18/06/2021	<b>Data ultima modifica</b>	16/07/2021
<b>Codice</b>	523		
<b>Classificazione</b>	Fabbricato rurale		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Da ristrutturare		
<b>Superficie</b>	92,00 m <sup>2</sup> Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



■ **Ubicazione**

Via del Poggia,  
25051 CEDEGOLO - (BS)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/AGRICOLA MONTANA

■ **Descrizione principale**

Fabbricato ex-rurale.

■ **Descrizione pertinenze**

Corte adiacente il fabbricato.

■ **Provenienza e titolarità**

■ **Urbanistica e vincoli**

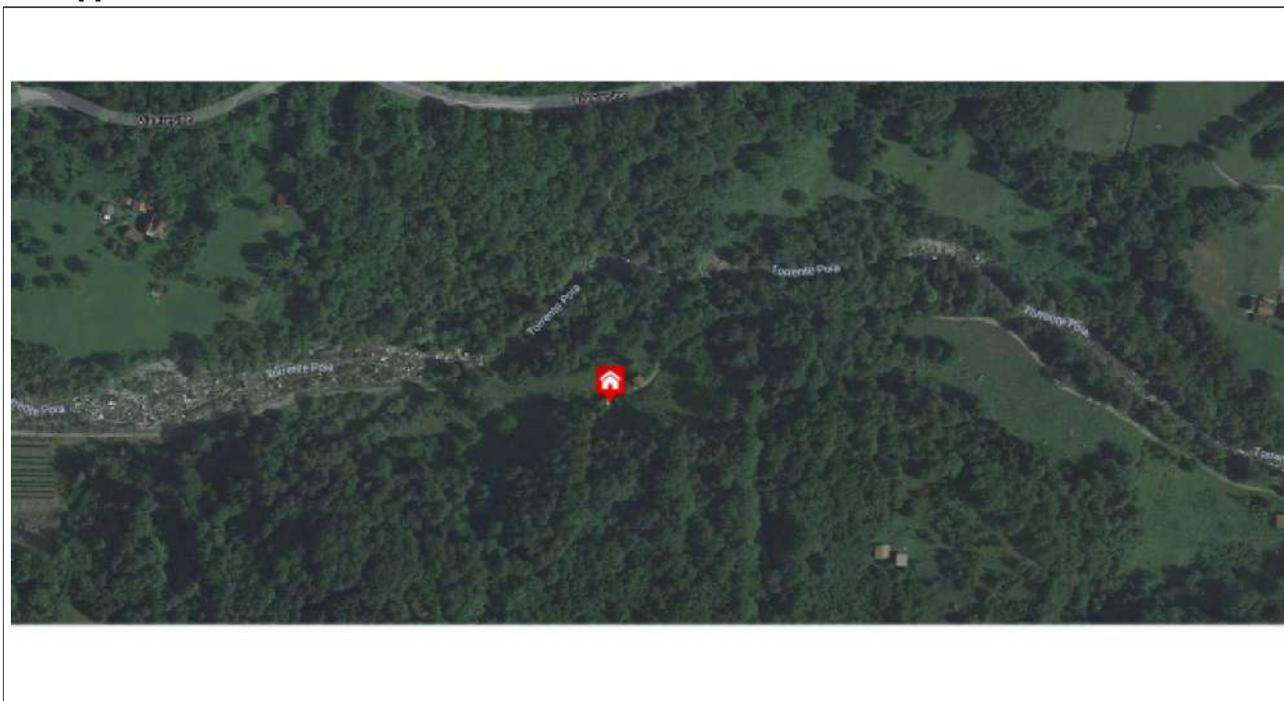
Gli immobili sono individuati parte in zona "Ambiti agricoli - Aree agricole nel Parco", parte in zona "Ambiti naturali-boschivi" secondo il vigente P.G.T. di Cedegolo; risultano compresi nel Parco Regionale dell'Adamello e soggetti a vincolo idrogeologico e ambientale, ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art. 142/c.1, lett. "c" ed "f".

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	CEDEGOLO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via del Pogia		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	25051
<b>Latitudine</b>	46° 4' 10,7004"	<b>Longitudine</b>	10° 23' 51,0504"

**Mappa**



**Confini**

Il fabbricato è accessibile tramite la strada comunale carrareccia "del Pogia", che collega il capoluogo Cedegolo al Comune di Cevo.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)          Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.          Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;          2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;</li> <li>- inclinazione della falda non superiore a 30°;</li> <li>- aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.</li> </ul>
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie fabbricati rurali	SFR	92,00	1,00	92,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		92,00		92,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sup. fabbricato rurale	46,00	SFR	1,00	46,00
<b>Totale per piano</b>	46,00			46,00

**Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sup. fabbricato rurale	46,00	SFR	1,00	46,00
<b>Totale per piano</b>	46,00			46,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-

**■ Lotto edificabile - edificato**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Destinazione urbanistica	DUR	Agricola	(descrizione libera)	-

**■ Tipologiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Fabbricato rurale
<b>Destinazione</b>	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CEDEGOLO	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio rurale	<b>Categoria</b>	Da ristrutturare
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

■ **Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Singolo		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	92,00/92,00	100,00
Superficie fabbricati rurali	SFR/SUP	92,00/92,00	100,00

■ **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## **DOCUMENTI**

### **LOTTO 01-Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

#### ■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 1 Planimetria Provincia di Brescia del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 2 Planimetria Comune di Cedegolo. del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 3 Planimetria LOTTI del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 4 Catasto-ortofoto del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 5 Estratto PGT del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

#### ■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

**N. 6 Estratto mappa fg. 12. del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

#### ■ **Elenco Fotografie esterni**

**N. 7 Vista lati nord (verso strada) ed ovest del 11/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 8 Vista lato nord del 11/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 9 Vista lato est. del 11/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 10 Dettaglio lato est. del 11/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 11 Vista lato est; a monte parte terreni boschivi. del 11/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 12 Dettaglio lato est. del 14/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ **Elenco Fotografie locali interni**

**N. 13 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 14 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 15 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 16 Locale deposito al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 17 Locale deposito al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 18 Locale deposito al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 19 Locale deposito al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 20 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 21 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 22 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 23 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**■ Elenco Visure catastali**

**N. 24 Visura catastale del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

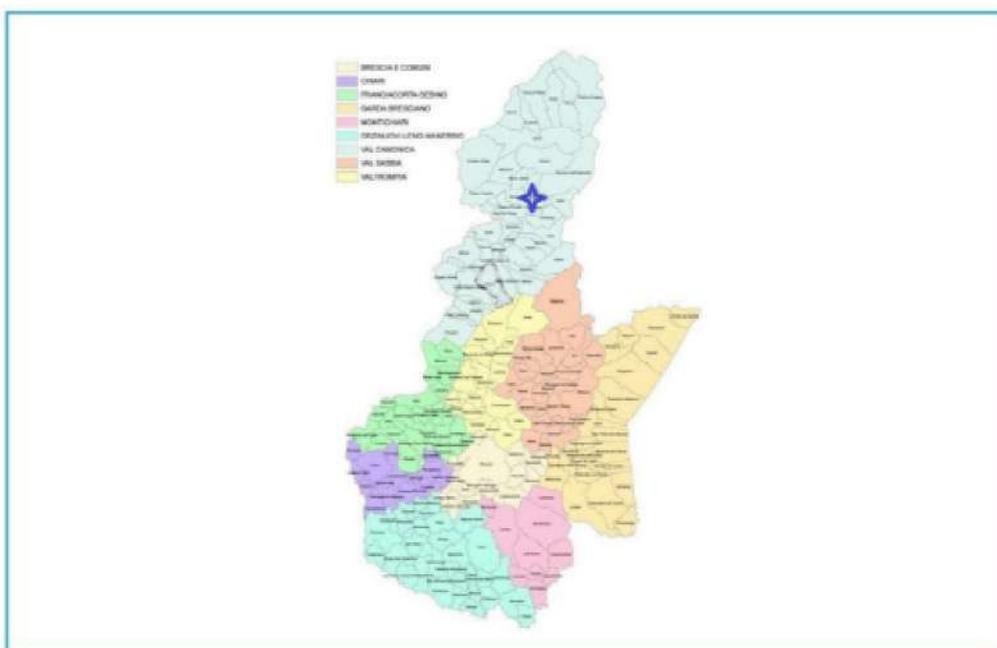
**■ Elenco Documenti generici**

**N. 25 CDU CEDEGOLO del 15/07/2021**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

**■ Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 1 - Planimetria Provincia di Brescia**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 2 - Planimetria Comune di Cedegolo.**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 3 - Planimetria LOTTI**



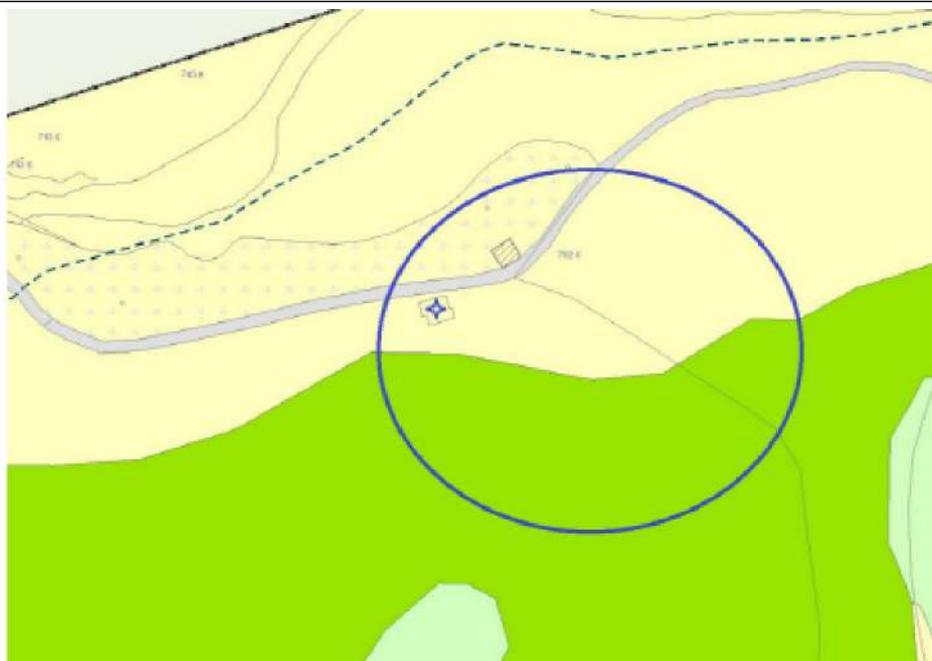
**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 4 - Catasto-ortofoto**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 5 - Estratto PGT**



**Estratti di mappa catastali**

**N. 6 - Estratto mappa fig. 12.**



**Fotografie esterni**

**N. 7 - Vista lati nord (verso strada) ed ovest**



**Fotografie esterni**

**N. 8 - Vista lato nord**



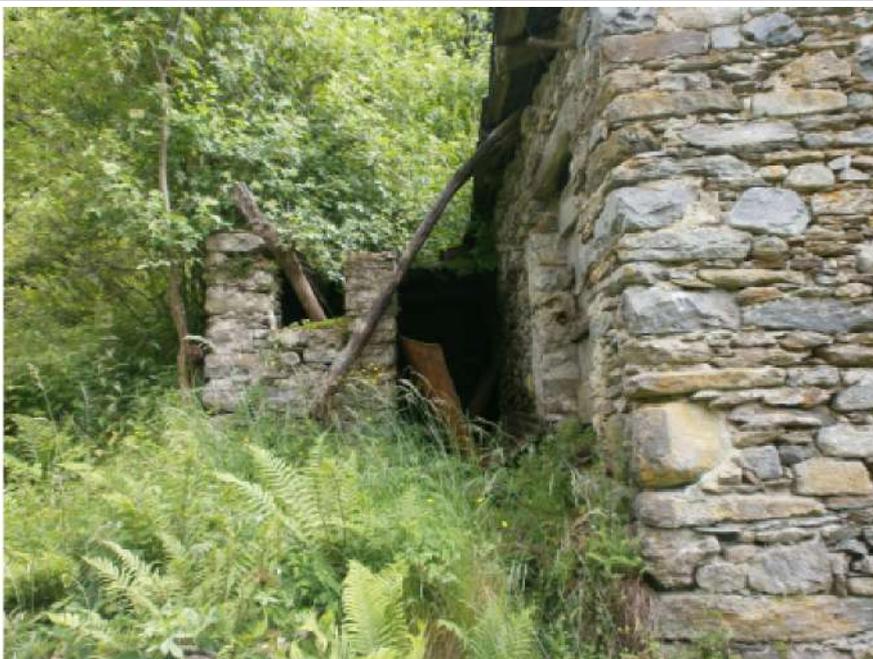
**Fotografie esterni**

**N. 9 - Vista lato est.**



**Fotografie esterni**

**N. 10 - Dettaglio lato est.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 11 - Vista lato est; a monte parte terreni boschivi.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 12 - Dettaglio lato est.**



**Fotografie locali interni**

**N. 13 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 14 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 15 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 16 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 17 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 18 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 19 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 20 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 21 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 22 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 23 - Locale deposito al p. primo.**



■ **Visure catastali**

**N. 24 - Visura catastale**

--

**■ Documenti generici**

**N. 25 - CDU CEDEGOLO**

## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> CEDEGOLO	<b>Provincia di</b> BS
--	------------------------

### ■ Terreni - Comune catastale di CEDEGOLO (C417)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		12	5	Fabb Rurale	-	18,00	12,00			92
<b>Totali</b>						<b>18,00</b>	<b>12,00</b>			<b>92</b>

### ■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 92,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 92,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 92,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Redditi dominicale e agrario presunti.

Diritti Reali

## VALUTAZIONE Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

Il Valore di mercato f.r. dell'immobile, classificato come Fabbricato rurale sito in CEDEGOLO (BS), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato f.r. = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 16/07/2021.

## COMPARABILI

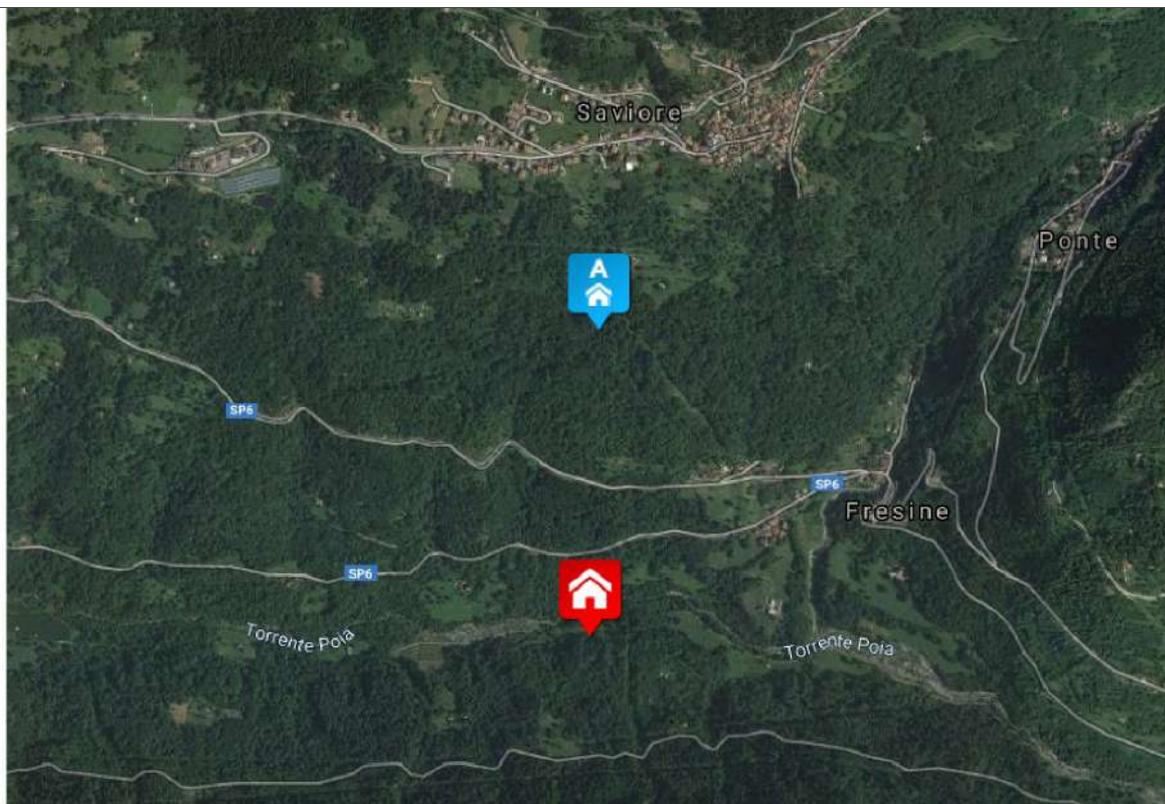
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Abitazione tipica del luogo - Baita - Loc. Fresine - Via Fresine - SAVIORE DELL'ADAMELLO (BS) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Offerta in vendita
<b>Descrizione</b>	Fabbricato ex-rurale su due livelli, da ristrutturare. R2/Extraurbana/AGRICOLA BOSCHIVA SUD
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Agenzia immobiliare
<b>Provenienza</b>	Sito internet
<b>Data</b>	28/05/2021
<b>Prezzo richiesto</b>	15.000,00 €



■ **Location map comparabili**



## MONOPARAMETRICA

### LOTTO 01 - Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Stima Monoparametrica

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato rurale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	15.000,00			-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/05/2021			
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	60,0			92,0

#### ■ Prezzi corretti per data

##### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A =  $15.000,00 * (-0) / 12 = 0,00$  €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $15.000,00 + (0,00 * (0)) = 15.000,00$  €

#### ■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	15.000,00	60,00	<b>250,00</b>
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	15.000,00	60,00	<b>250,00</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (250,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (92,00 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

**Tale valore è uguale a 23.000,00 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Valore di mercato f.r.**

<b>Valore di mercato f.r.</b>	[Stima Monoparametrica]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	23.000,00

In conclusione il Valore di mercato f.r. dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

23.000,00 €

Diconsi Euro ventitremila

<b>Valore Assicurabile</b>	13.800,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	16.200,00

## SCHEMA IMMOBILE

### LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	09/06/2021	<b>Data ultima modifica</b>	16/07/2021
<b>Codice</b>	525		
<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	8.260,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		



#### Ubicazione

Via del Poggia,  
25051 CEDEGOLO - (BS)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/AGRICOLA MONTANA

#### Descrizione principale

Terreni agricoli e boschivi.

#### Provenienza e titolarità

#### Urbanistica e vincoli

Gli immobili sono individuati parte in zona "Ambiti agricoli - Aree agricole nel Parco", parte in zona "Ambiti agricoli-boschivi" secondo il vigente P.G.T. di Cedegolo; risultano compresi nel Parco Regionale dell'Adamello e soggetti a vincolo idrogeologico e ambientale, ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art. 142/c.1, lett. "c" ed "f".

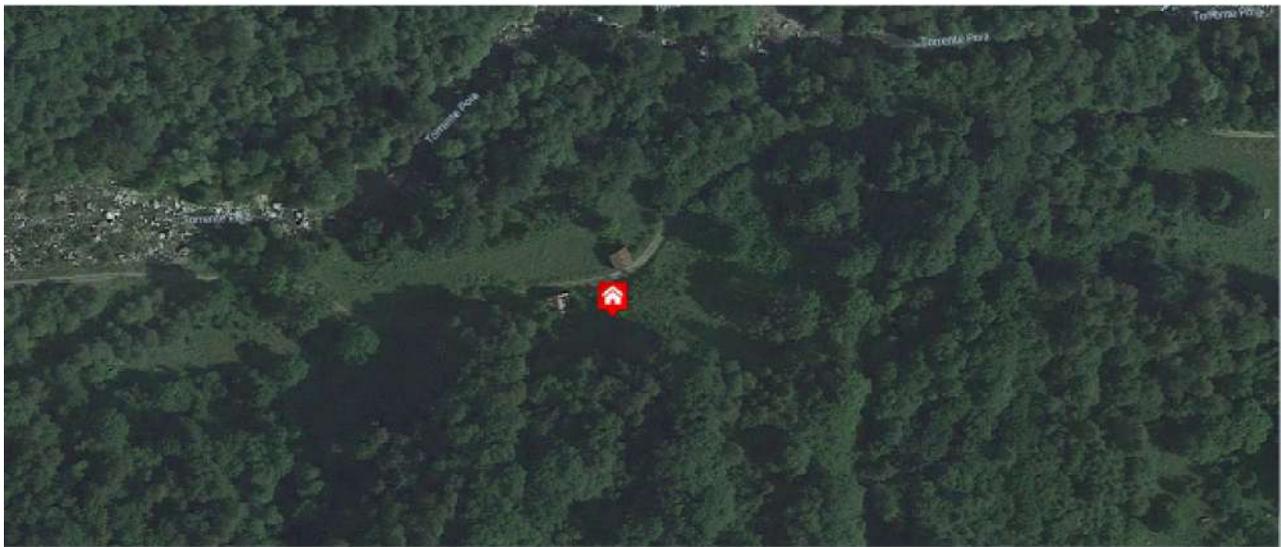
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	CEDEGOLO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via del Pogia		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	25051
<b>Latitudine</b>	46° 4' 10,5420"	<b>Longitudine</b>	10° 23' 51,7344"

#### Mappa



#### Confini

Il compendio immobiliare è accessibile tramite la strada comunale carrareccia "del Pogia", che collega il capoluogo Cedegolo al Comune di Cevo.

### CONSISTENZE SUPERFICIARIE

#### LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

##### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

##### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	8.260,00	1,00	8.260,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		8.260,00		8.260,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

##### ■ Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sup. mapp. 5-6-19-20-78-79	8.260,00	SAU	1,00	8.260,00
<b>Totale per piano</b>	8.260,00			8.260,00

### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

##### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	1	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	7,00	Km	-

##### ■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altitudine sul livello del mare	ALT	850,00	m s.l.m.	-

##### ■ Fabbricati rurali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Dotazione di fabbricati rurali	DFR	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Stato di degrado dei fabbricati	SDD	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

##### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	Superficie agricola utile	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	8.260,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max	-

### ■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/07/2021	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

**■ Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CEDEGOLO	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

**■ Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**■ Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

##### **N. 1 Estratto PGT del 09/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 2 Estratto mappa fg. 12. del 09/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

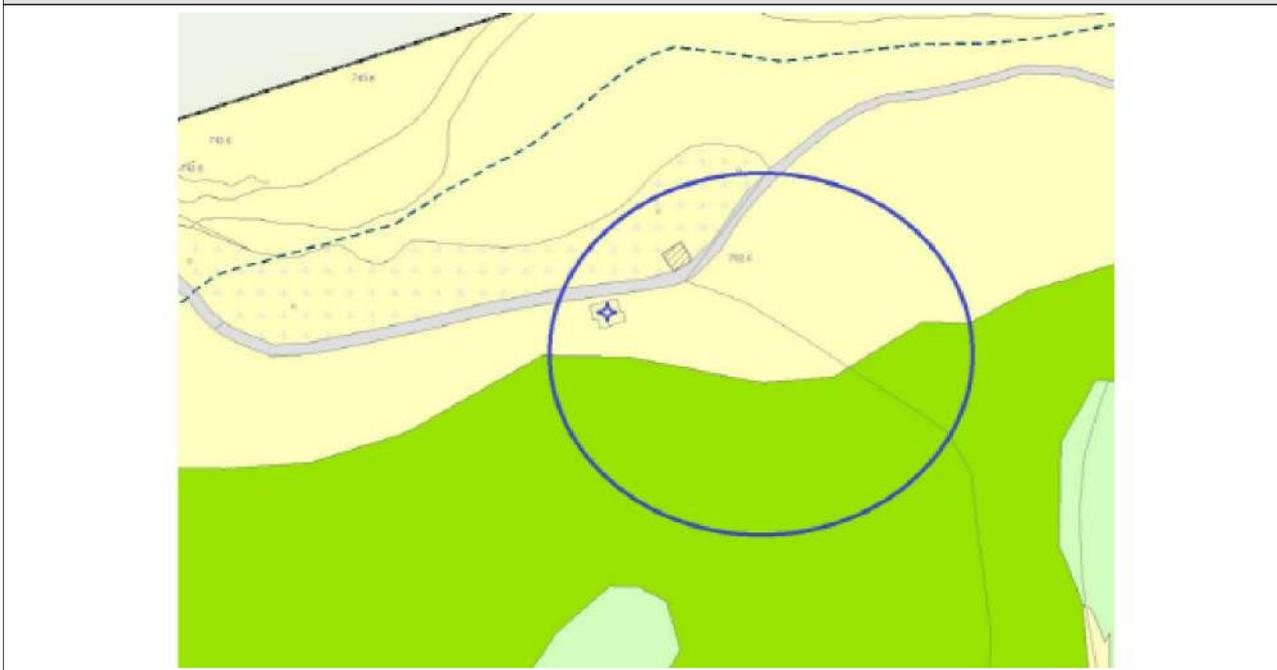
#### ■ Elenco Fotografie esterni

##### **N. 3 Vista generale dei terreni/boschi retro fabbricato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Mappe di localizzazione / ubicazione

##### **N. 1 - Estratto PGT**



**Estratti di mappa catastali**

**N. 2 - Estratto mappa fig. 12.**



**Fotografie esterni**

**N. 3 - Vista generale dei terreni/boschi retro fabbricato.**



## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CEDEGOLO	Provincia di	BS
--------------------------	----------	--------------	----

### Terreni - Comune catastale di CEDEGOLO (C417)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		12	6	Prato	4	5,62	4,02		31	10
2		12	19	Prato arborato	4	1,87	1,87		10	35
3		12	20	Bosco ceduo	2	0,44	0,26		8	50
4		12	78	Prato	4	2,79	1,99		15	45
5		12	79	Prato arborato	4	3,11	3,11		17	20
<b>Totali</b>						<b>13,83</b>	<b>11,25</b>		<b>82</b>	<b>60</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 6 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.110,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 3.110,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 3.110,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 19 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.035,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 1.035,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 1.035,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 20 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 850,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 850,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 850,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 78 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.545,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 1.545,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 1.545,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(5) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 79 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.720,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 1.720,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 1.720,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

**VALUTAZIONE**  
**Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

Il Valore di mercato terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in CEDEGOLO (BS), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato terreni = [Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è venerdì 16/07/2021.

**Bilanci**  
**LOTTO 01 - Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Estimativo annuo 2021**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>
Canone lordo annuo: Il canone lordo annuo è stato definito a seguito dell'osservazione dei canoni di locazione praticati nel Comune di Cedegolo, zona agricola-montana, per terreni di tipo agricolo-boschivo; inoltre sono stati considerati i valori OMI per canoni di locazione di immobili nella categoria considerata. L'analisi e l'elaborazione dei dati ha consentito di stimare un canone di locazione mensile/lordo pari a €. 0,014/mq. Il canone di locazione lordo mensile degli immobili risulterebbe pertanto pari a €. 0,014 x mq. 8.260,00 = €. 116,00. Il canone di locazione lordo annuo risulterebbe pertanto pari a: €. 116,00 x 12 = €. 1.392,00. Si specifica che il canone lordo coincide al canone netto annuo in quanto non sono previste spese gravanti sul bilancio di gestione degli immobili. 1392	1.392,00		
		<b>Totale Passivi</b>	0,00
		<b>Totale Netto</b>	1.392,00
<b>Totale Attivi</b>	1.392,00	<b>Reddito Lordo</b>	1.392,00

**SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE**  
**LOTTO 01 - Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Noto**

Il saggio di capitalizzazione è stato definito a partire da un saggio iniziale dettato dalla bibliografia ufficiale, connesso alle dimensioni del centro abitato considerato (Cedegolo= piccole dimensioni). Da questo tasso sono stati operati una serie di raggugliamenti in relazione alle caratteristiche dei beni considerati (geo-morfologia, tipologia colturale, ecc.) e al loro rapporto con il territorio (accessibilità, esposizione, ecc.)

Saggio Noto: 8,4700 %

**DIRECT CAPITALIZATION  
LOTTO 01 -**

**■ Stima a Capitalizzazione Diretta semplice**

<b>Bilancio di riferimento annuo</b>	Estimativo annuo 2021	
<b>Reddito di riferimento</b>	Reddito Netto	1.392,00 €
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	Saggio Noto	8,4700%

La Stima a Capitalizzazione Diretta semplice è posta pari al rapporto tra il reddito (1.392,00 €) e il saggio di capitalizzazione (8,4700%).

Tale valore è uguale a 16.434,47 €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Pogia - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Valore di mercato terreni**

<b>Valore di mercato terreni</b>		[Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta semplice	Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)	16.434,47

In conclusione il Valore di mercato terreni dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

16.000,00 €

Diconsi Euro sedicimila

<b>Valore Assicurabile</b>	1,00
----------------------------	------

Valore puramente indicativo.

<b>Valore di Pronto realizzo</b>	12.900,00
----------------------------------	-----------

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	08/06/2021	<b>Data ultima modifica</b>	16/07/2021
<b>Codice</b>	524		
<b>Classificazione</b>	Fabbricato rurale		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Da ristrutturare		
<b>Superficie</b>	160,00 m <sup>2</sup> Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



■ **Ubicazione**

Via del Poggia,  
25051 CEDEGOLO - (BS)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/AGRICOLA MONTANA

■ **Descrizione principale**

Fabbricato ex-rurale.

■ **Descrizione pertinenze**

Corte adiacente il fabbricato.

■ **Provenienza e titolarità**

■ **Urbanistica e vincoli**

Gli immobili sono individuati parte in zona "Ambiti agricoli - Aree agricole nel Parco", parte in zona "Ambiti agricoli: zone a prati terrazzati nel Parco", parte in zona "Ambiti naturali-boschivi", secondo il vigente P.G.T. di Cedegolo; risultano compresi nel Parco Regionale dell'Adamello e soggetti a vincolo idrogeologico e ambientale, ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art. 142/c.1, lett. "c" ed "f".

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	CEDEGOLO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via del Pogia		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	25051
<b>Latitudine</b>	46° 4' 8,3712"	<b>Longitudine</b>	10° 24' 10,4004"

**Mappa**



**Confini**

Il fabbricato è accessibile tramite la strada comunale carrareccia "del Pogia", che collega il capoluogo Cedegolo al Comune di Cevo.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)          Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.          Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilita', le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;          2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;</li> <li>- inclinazione della falda non superiore a 30°;</li> <li>- aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.</li> </ul>
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie fabbricati rurali	SFR	160,00	1,00	160,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		160,00		160,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	80,00	SFR	1,00	80,00
<b>Totale per piano</b>	80,00			80,00

**Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	80,00	SFR	1,00	80,00
<b>Totale per piano</b>	80,00			80,00

### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

##### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-

##### ■ Fabbricati rurali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di degrado dei fabbricati	SDD	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Destinazione urbanistica	DUR	Agricola	(descrizione libera)	-

##### ■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Fabbricato rurale
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CEDEGOLO	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio rurale	<b>Categoria</b>	Da ristrutturare
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Singolo		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	160,00/160,00	100,00
Superficie fabbricati rurali	SFR/SUP	160,00/160,00	100,00

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### LOTTO 02-Fabbricato rurale 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

**N. 1 Planimetria Provincia di Brescia del 08/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 2 Planimetria Comune di Cedegolo. del 08/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 3 Planimetria LOTTI del 08/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 4 Estratto PGT. del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

**N. 5 Catasto-ortofoto del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

**N. 6 Estratto mappa fg. 14. del 07/06/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

#### ■ Elenco Fotografie esterni

**N. 7 Vista lato nord. del 14/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 8 Vista lato est. del 14/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 9 Vista lato est. del 14/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 10 Vista lati sud ed est. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 11 Vista lati ovest e sud. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 12 Vista lato ovest. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 13 Vista lato ovest. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Elenco Fotografie locali interni

**N. 14 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 15 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 16 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 17 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 18 Locale deposito al p. seminterrato. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 19 Locale deposito al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 20 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 21 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 22 Locale depositato al p. primo. del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

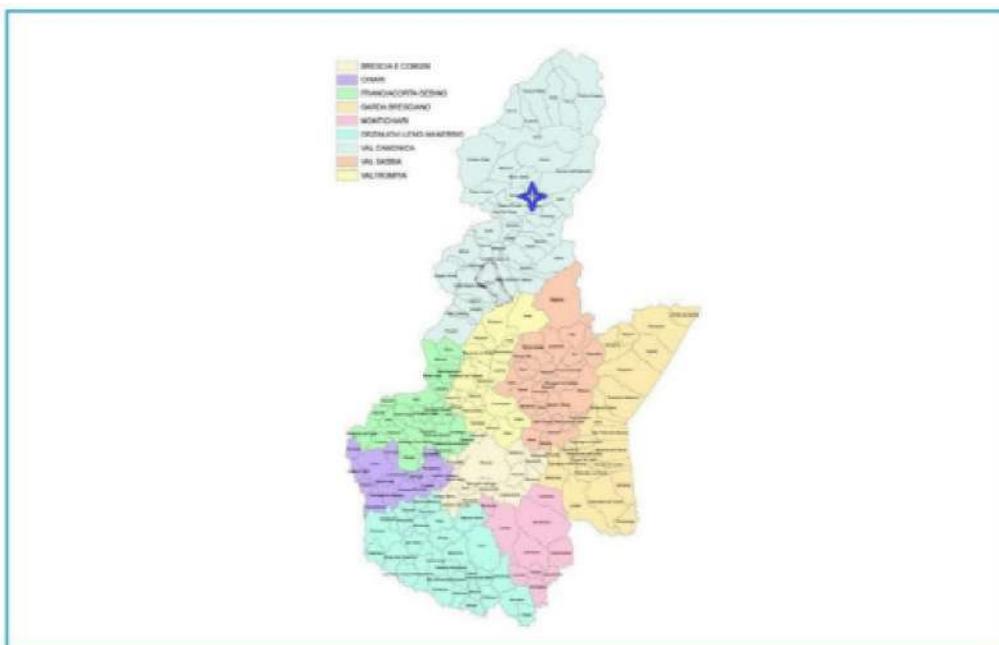
**■ Elenco Visure catastali**

**N. 23 Visura catastale del 16/07/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

**■ Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 1 - Planimetria Provincia di Brescia**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 2 - Planimetria Comune di Cedegolo.**



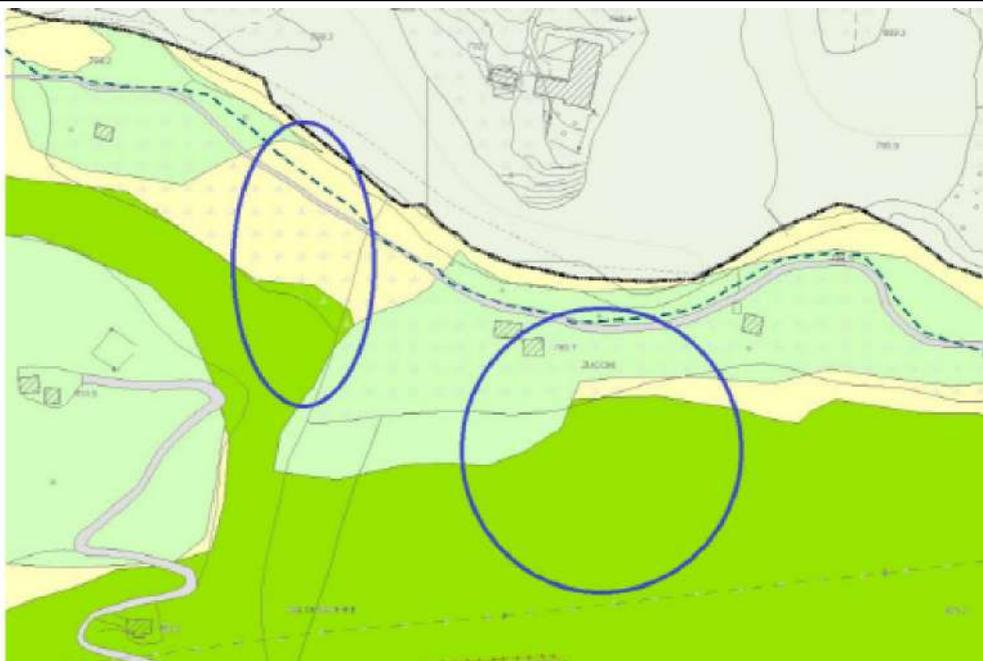
**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 3 - Planimetria LOTTI**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 4 - Estratto PGT.**



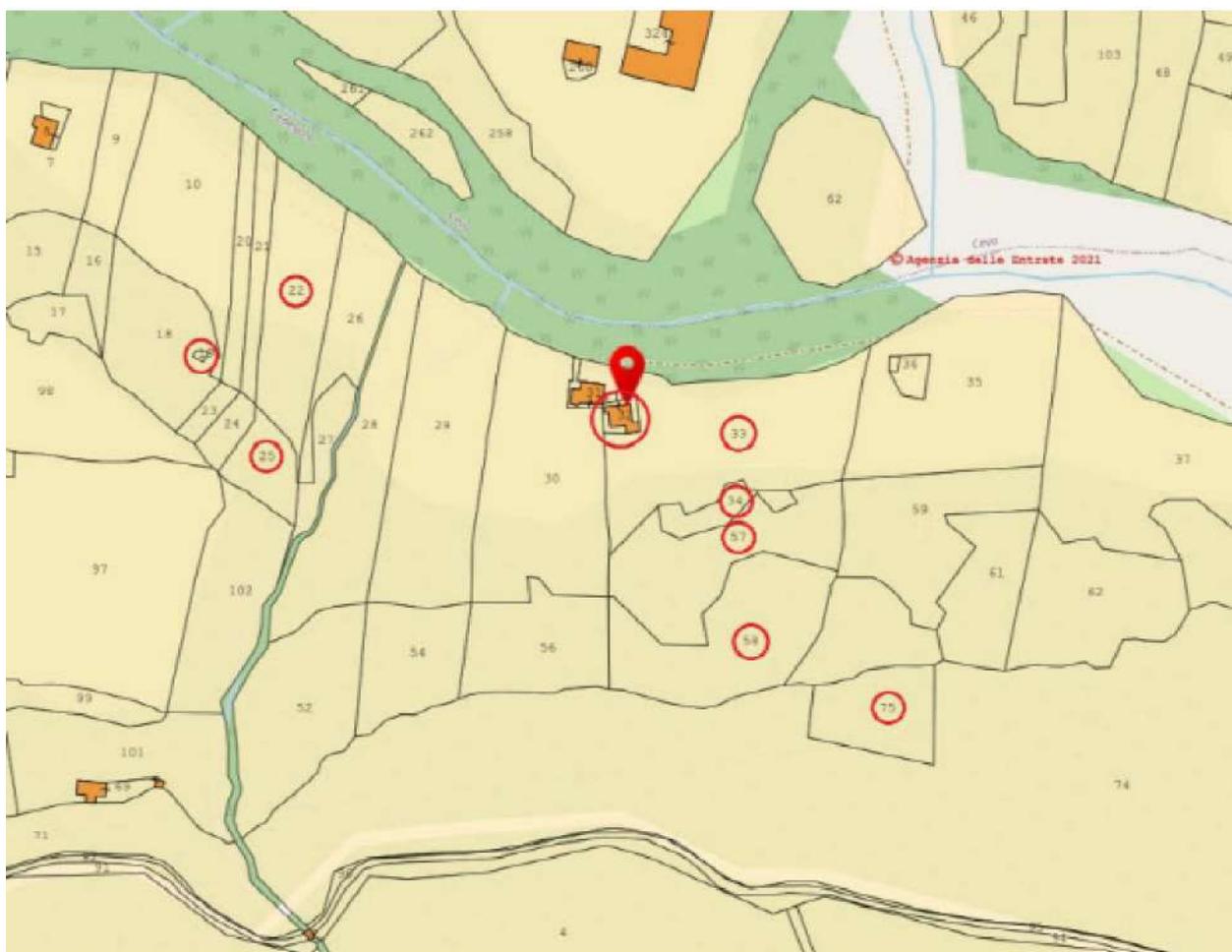
**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 5 - Catasto-ortofoto**



**Estratti di mappa catastali**

**N. 6 - Estratto mappa fg. 14.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 7 - Vista lato nord.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 8 - Vista lato est.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 9 - Vista lato est.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 10 - Vista lati sud ed est.**



**Fotografie esterni**

**N. 11 - Vista lati ovest e sud.**



**Fotografie esterni**

**N. 12 - Vista lato ovest.**



**Fotografie esterni**

**N. 13 - Vista lato ovest.**



**Fotografie locali interni**

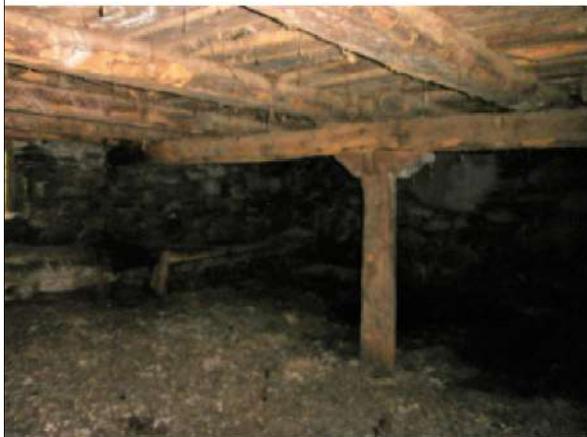
**N. 14 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 15 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 16 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 17 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 18 - Locale deposito al p. seminterrato.**



**N. 19 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 20 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 21 - Locale deposito al p. primo.**



**N. 22 - Locale deposito al p. primo.**



**■ Visure catastali**

**N. 23 - Visura catastale**

## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> CEDEGOLO	<b>Provincia di</b> BS
--	------------------------

### Terreni - Comune catastale di CEDEGOLO (C417)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		14	32	Fabb Rurale	-	48,00	37,00		1	60
<b>Totali</b>						<b>48,00</b>	<b>37,00</b>		<b>1</b>	<b>60</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 160,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 160,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 160,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Redditi dominicale e agrario presunti.

## VALUTAZIONE Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

Il Valore di mercato f.r. dell'immobile, classificato come Fabbricato rurale sito in CEDEGOLO (BS), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato f.r. = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 16/07/2021.

## COMPARABILI

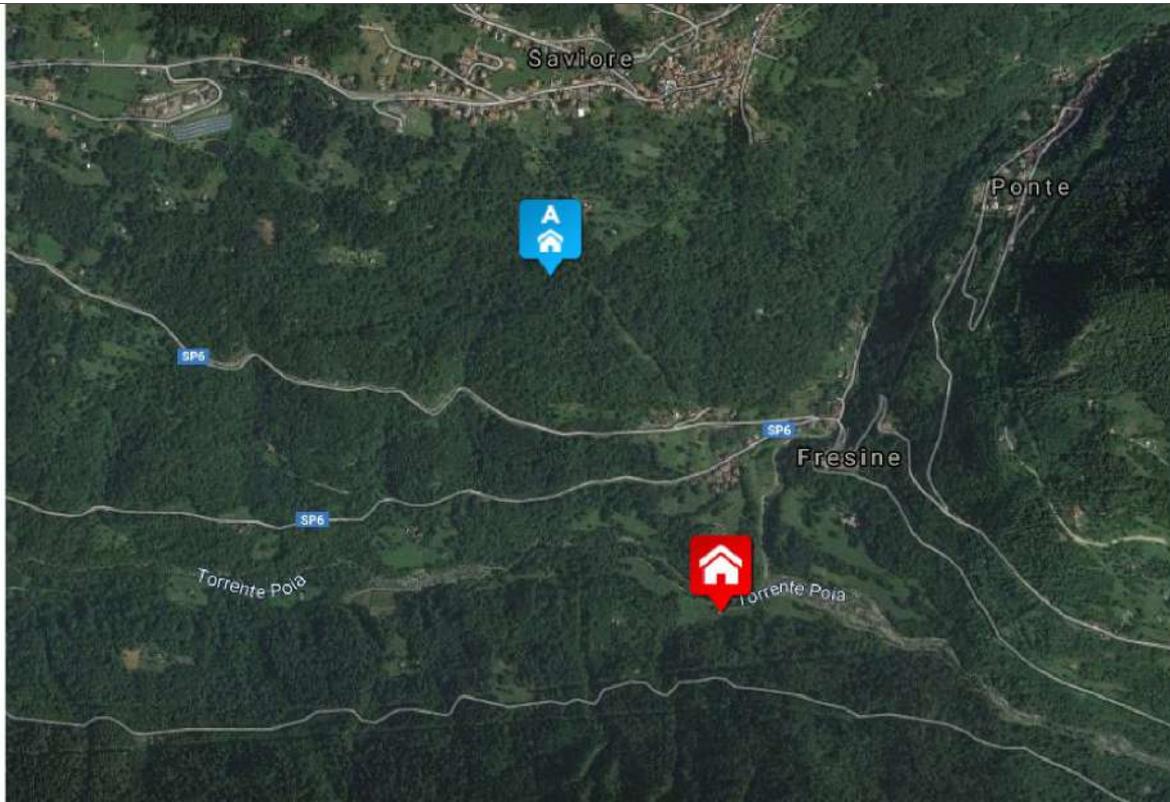
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Abitazione tipica del luogo - Baita - Loc. Fresine - Via Fresine - SAVIORE DELL'ADAMELLO (BS) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Offerta in vendita
<b>Descrizione</b>	Fabbricato ex-rurale su due livelli, da ristrutturare. R2/Extraurbana/AGRICOLA BOSCHIVA SUD
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Agenzia immobiliare
<b>Provenienza</b>	Sito internet
<b>Data</b>	28/05/2021
<b>Prezzo richiesto</b>	15.000,00 €



**Location map comparabili**



## MONOPARAMETRICA

### LOTTO 02 - Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Stima Monoparametrica

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato rurale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 48. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	15.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/05/2021		07/06/2021
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	60,0		160,0

#### ■ Prezzi corretti per data

##### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[j(\text{DAT})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A =  $15.000,00 * (-0,01) / 12 = -12,50$  €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $15.000,00 + (-12,50 * (-1)) = 15.012,50$  €

#### ■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	15.012,50	60,00	<b>250,21</b>
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	15.012,50	60,00	<b>250,21</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (250,21 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (160,00 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

**Tale valore è uguale a 40.033,33 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Valore di mercato f.r.**

<b>Valore di mercato f.r.</b>	[Stima Monoparametrica]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	40.033,33

In conclusione il Valore di mercato f.r. dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

40.000,00 €

Diconsi Euro quarantamila

<b>Valore Assicurabile</b>	23.850,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	27.260,00

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	09/06/2021	<b>Data ultima modifica</b>	16/07/2021
<b>Codice</b>	526		
<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	13.984,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		



#### Ubicazione

Via del Poggia,  
25051 CEDEGOLO - (BS)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/AGRICOLA MONTANA

#### Descrizione principale

Terreni agricoli e boschivi.

#### Provenienza e titolarità

#### Urbanistica e vincoli

Gli immobili sono individuati parte in zona "Ambiti agricoli - Aree agricole nel Parco", parte in zona "Ambiti agricoli: zone a prati terrazzati nel Parco", parte in zona "Ambiti naturali-boschivi", secondo il vigente P.G.T. di Cedegolo; risultano compresi nel Parco Regionale dell'Adamello e soggetti a vincolo idrogeologico e ambientale, ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art. 142/c.1, lett. "c" ed "f".

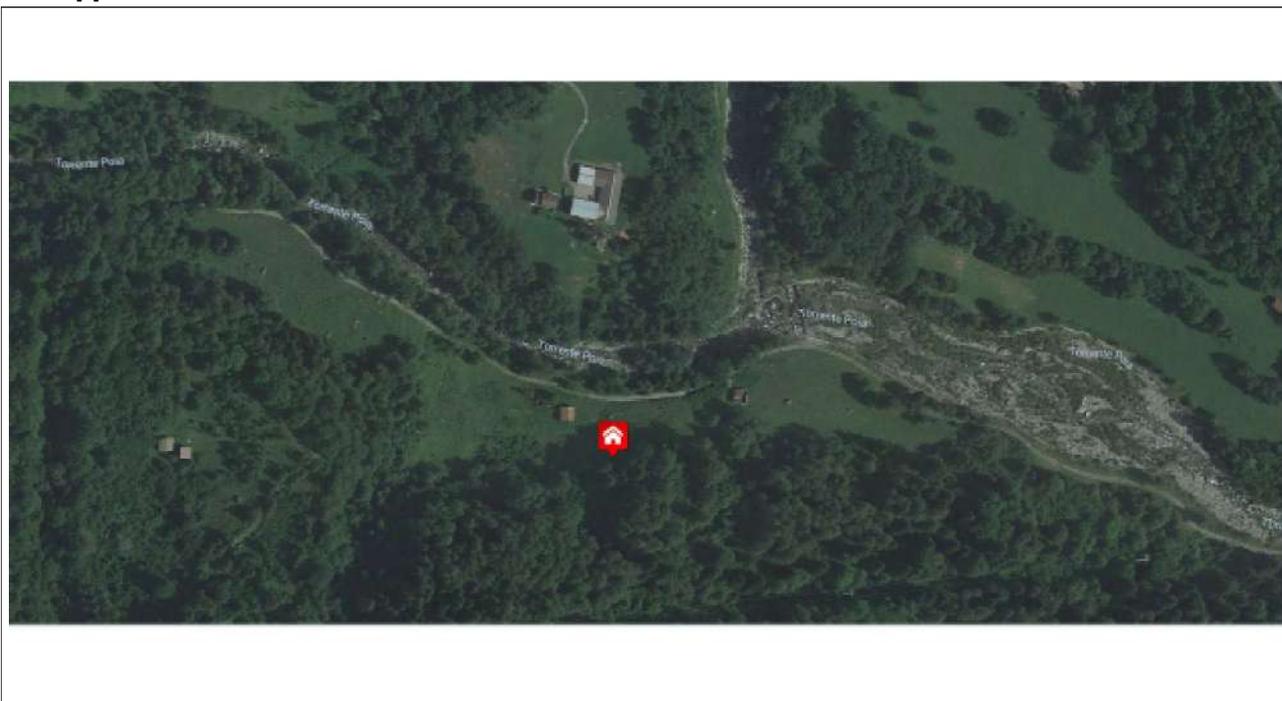
## GEOGRAFIA

### LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	CEDEGOLO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via del Pogia		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	25051
<b>Latitudine</b>	46° 4' 7,4604"	<b>Longitudine</b>	10° 24' 11,6352"

#### Mappa



#### Confini

Il compendio immobiliare è accessibile tramite la strada comunale carrareccia "del Pogia", che collega il capoluogo Cedegolo al Comune di Cevo.

### CONSISTENZE SUPERFICIARIE

#### LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

##### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

##### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	13.984,00	1,00	13.984,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		13.984,00		13.984,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

##### ■ Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sup. mapp. 19-22-25-32-33-34-57 -58-75	13.984,00	SAU	1,00	13.984,00
<b>Totale per piano</b>	13.984,00			13.984,00

### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

##### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	1	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì	-

##### ■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano*	DCU	6,00	Km	-

##### ■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	850,00	m s.l.m.	-

##### ■ Fabbricati rurali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Dotazione di fabbricati rurali	DFR	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

##### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	Superficie agricola utile	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	13.984,0	m <sup>2</sup>	-

##### ■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max	-

#### ■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

#### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/07/2021	giorno/mese/anno	-

#### ■ Descrizione Distanza dal centro urbano

Distanza dal capoluogo Cedegolo.

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

**■ Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CEDEGOLO	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

**■ Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

**■ Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### LOTTO 02-Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Pogia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

##### N. 1 Estratto PGT. del 09/06/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

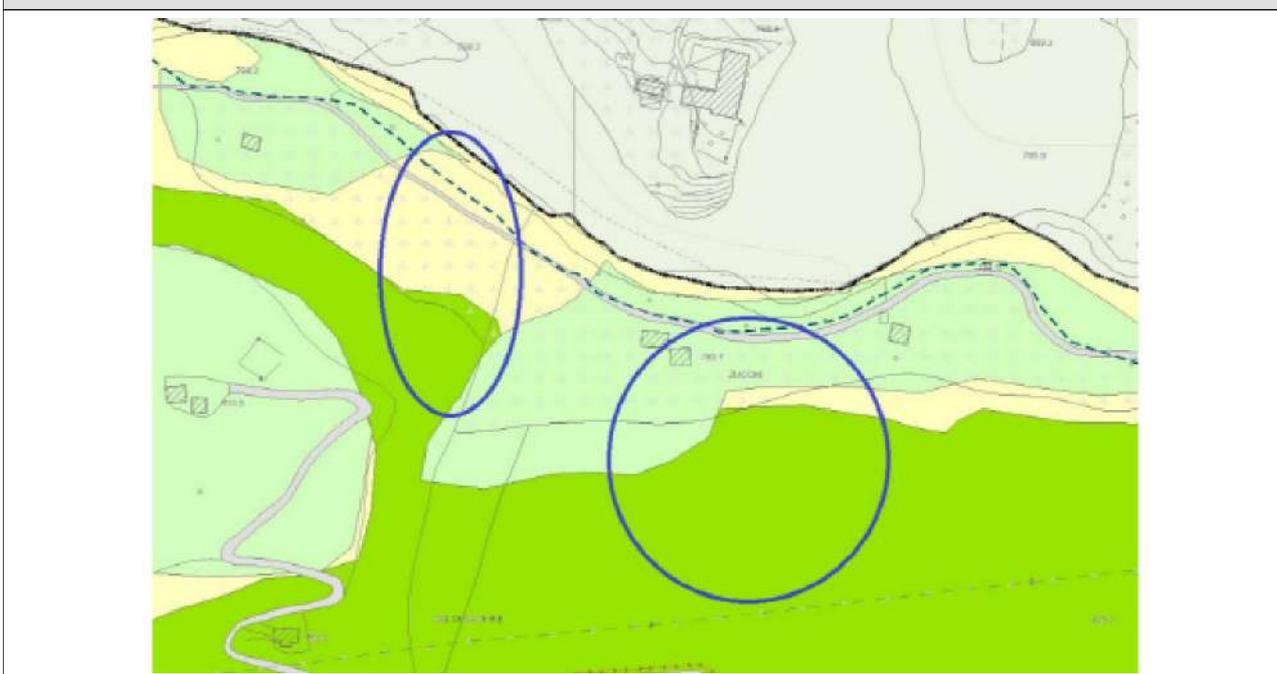
#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### N. 2 Estratto mappa fg. 14. del 09/06/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

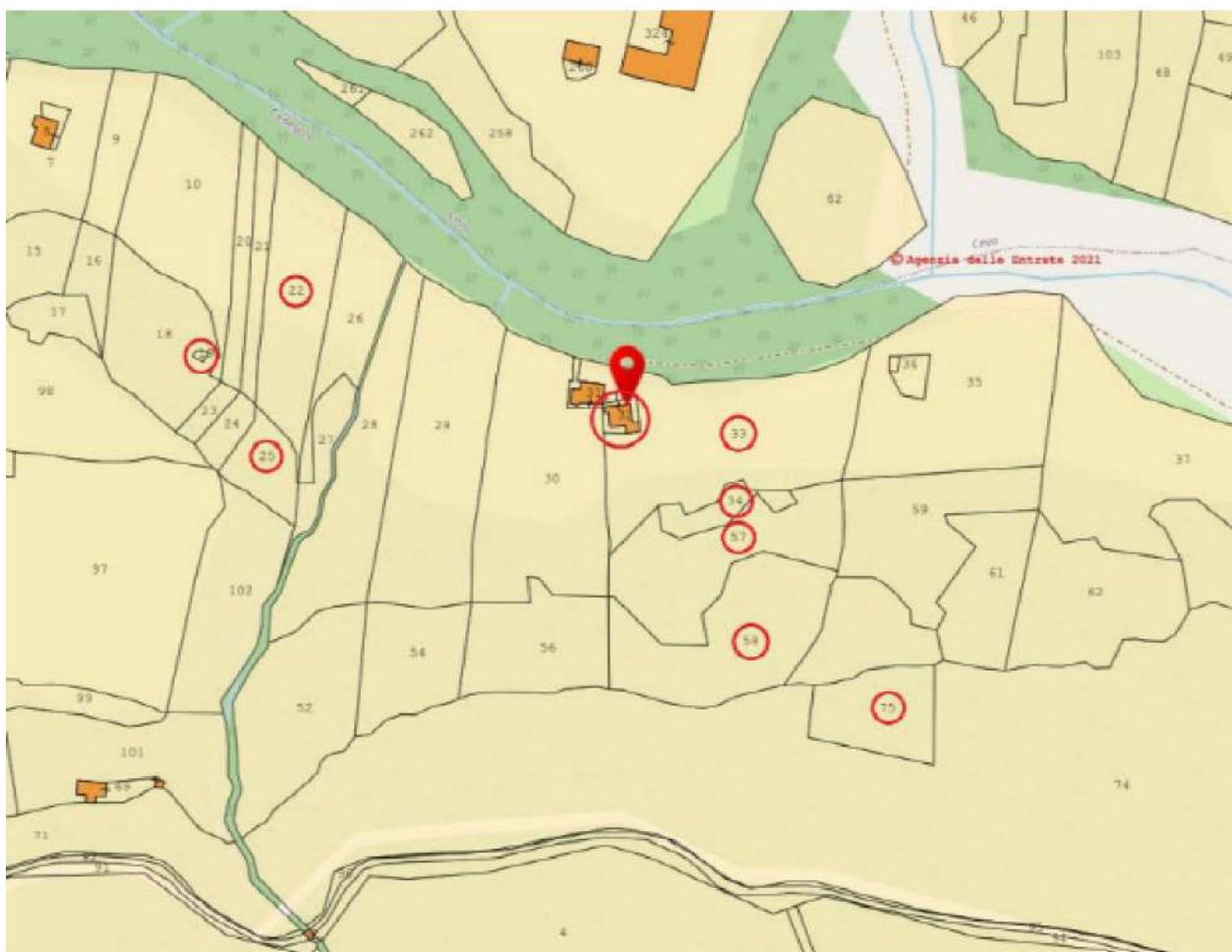
#### ■ Mappe di localizzazione / ubicazione

##### N. 1 - Estratto PGT.



**Estratti di mappa catastali**

**N. 2 - Estratto mappa fg. 14.**



## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CEDEGOLO	Provincia di	BS
--------------------------	----------	--------------	----

### Terreni - Comune catastale di CEDEGOLO (C417)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		14	19	Pascolo	2	0,01	0,01			14
2		14	22	Prato	4	3,92	2,80		21	70
3		14	25	Bosco ceduo	2	0,35	0,21		6	80
4		14	33	Prato	4	7,48	5,35		41	40
5		14	34	Bosco ceduo	2	0,22	0,13		4	30
6		14	57	Pascolo	2	2,54	1,52		24	60
7		14	58	Bosco misto	1	6,46	0,86		27	80
8		14	75	Bosco ceduo	2	0,68	0,41		13	10
<b>Totali</b>						<b>21,66</b>	<b>11,29</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>84</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 19 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 14,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 14,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 14,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 22 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.170,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 2.170,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 2.170,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 25 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 680,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 680,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 680,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 33 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.140,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 4.140,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 4.140,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(5) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 34 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 430,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 430,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 430,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(6) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 57 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Arch. Giuliano Rossini  
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)  
Tel. e fax: 0364/65224  
E-mail: giulianorossini@libero.it

---

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.460,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 2.460,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 2.460,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(7) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 58 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.780,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 2.780,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 2.780,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(8) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 75 (Pertinenza) Situazione in atti al 07/06/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.310,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 1.310,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 1.310,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in CEDEGOLO (BS), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato terreni = [Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è venerdì 16/07/2021.

### Bilanci

#### LOTTO 02 - Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)

#### ■ Estimativo annuo 2021

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo: Il canone lordo annuo è stato definito a seguito dell'osservazione dei canoni di locazione praticati nel Comune di Cedegolo, zona agricola-montana, per terreni di tipo agricolo-boschivo; inoltre sono stati considerati i valori OMI per canoni di locazione di immobili nella categoria considerata. L'analisi e l'elaborazione dei dati ha consentito di stimare un canone di locazione mensile/lordo pari a €. 0,014/mq. Il canone di locazione lordo mensile degli immobili risulterebbe pertanto pari a €. 0,014 x mq. 13.984,00 = €. 196,00. Il canone di locazione lordo annuo risulterebbe pertanto pari a: €. 196,00 x 12 = €. 2.352,00 Si specifica che il canone lordo coincide al canone netto annuo in quanto non sono previste spese gravanti sul bilancio di gestione degli immobili. 2352	2.352,00		
		<b>Totale Passivi</b>	0,00
		<b>Totale Netto</b>	2.352,00
<b>Totale Attivi</b>	2.352,00	<b>Reddito Lordo</b>	2.352,00

**SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE**  
**LOTTO 02 - Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

**■ Noto**

Il saggio di capitalizzazione è stato definito a partire da un saggio iniziale dettato dalla bibliografia ufficiale, connesso alle dimensioni del centro abitato considerato (Cedegolo= piccole dimensioni). Da questo tasso sono stati operati una serie di raggugliamenti in relazione alle caratteristiche dei beni considerati (geo-morfologia, tipologia colturale, ecc.) e al loro rapporto con il territorio (accessibilità, esposizione, ecc.)

Saggio Noto: 7,8400 %

**DIRECT CAPITALIZATION  
LOTTO 02 -**

**■ Stima a Capitalizzazione Diretta semplice**

<b>Bilancio di riferimento annuo</b>	Estimativo annuo 2021	
<b>Reddito di riferimento</b>	Reddito Netto	2.352,00 €
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	Saggio Noto	7,8400%

La Stima a Capitalizzazione Diretta semplice è posta pari al rapporto tra il reddito (2.352,00 €) e il saggio di capitalizzazione (7,8400%).

Tale valore è uguale a 30.000,00 €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)**

■ **Valore di mercato terreni**

Valore di mercato terreni	[Stima a Capitalizzazione Diretta semplice]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta semplice	Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)	30.000,00

In conclusione il Valore di mercato terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

30.000,00 €

Diconsi Euro trentamila

<b>Valore Assicurabile</b>	1,00
----------------------------	------

Valore puramente indicativo.

<b>Valore di Pronto realizzo</b>	22.950,00
----------------------------------	-----------

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS) <b>il Valore di mercato f.r. alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 23.000,00 € per 92,0 m <sup>2</sup> pari a 250,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 13.800,00 € per 92,0 m <sup>2</sup> pari a 150,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 16.200,00 € per 92,0 m <sup>2</sup> pari a 176,09 €/m <sup>2</sup>	 23.000,00
2	Per l'immobile classificato come Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS) <b>il Valore di mercato terreni alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 16.000,00 € per 8.260,0 m <sup>2</sup> pari a 1,94 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 1,00 € per 8.260,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> Valore puramente indicativo. <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 12.900,00 € per 8.260,0 m <sup>2</sup> pari a 1,56 €/m <sup>2</sup>	 16.000,00
<b>Totale</b>		39.000,00

**Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS) <b>il Valore di mercato f.r. alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 40.000,00 € per 160,0 m <sup>2</sup> pari a 250,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 23.850,00 € per 160,0 m <sup>2</sup> pari a 149,06 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 27.260,00 € per 160,0 m <sup>2</sup> pari a 170,38 €/m <sup>2</sup>	40.000,00
2	Per l'immobile classificato come Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS) <b>il Valore di mercato terreni alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 30.000,00 € per 13.984,0 m <sup>2</sup> pari a 2,15 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 1,00 € per 13.984,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> Valore puramente indicativo. <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/07/2021</b> è pari a 22.950,00 € per 13.984,0 m <sup>2</sup> pari a 1,64 €/m <sup>2</sup>	30.000,00
<b>Totale</b>		70.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>109.000,00</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

**01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS) <b>Valore di mercato (16/07/2021)</b> Fg. 12 Part. 5 Fabb Rurale RD 18,00 € Superficie di 92,00 m <sup>2</sup> per 250,00 €/m <sup>2</sup> pari a	23.000,00
<b>Totale</b>	
Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS) <b>Valore di mercato (16/07/2021)</b> Fg. 12 Part. 6 Prato RD 5,62 € Superficie di 3.110,00 m <sup>2</sup> per 2,09 €/m <sup>2</sup> pari a	6.501,74
Fg. 12 Part. 19 Prato arborato RD 1,87 € Superficie di 1.035,00 m <sup>2</sup> per 2,09 €/m <sup>2</sup> pari a	2.163,44
Fg. 12 Part. 20 Bosco ceduo RD 0,44 € Superficie di 850,00 m <sup>2</sup> per 0,60 €/m <sup>2</sup> pari a	509,03
Fg. 12 Part. 78 Prato RD 2,79 € Superficie di 1.545,00 m <sup>2</sup> per 2,09 €/m <sup>2</sup> pari a	3.227,79
Fg. 12 Part. 79 Prato arborato RD 3,11 € Superficie di 1.720,00 m <sup>2</sup> per 2,09 €/m <sup>2</sup> pari a	3.597,99
<b>Totale</b>	
	<b>16.000,00</b>

**02 - Lotto 2**

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)	

**Valore di mercato (16/07/2021)**

Fg. 14 Part. 32 Fabb Rurale RD 48,00 € Superficie di 160,00 m <sup>2</sup> per 250,00 €/m <sup>2</sup> pari a	40.000,00
<b>Totale</b>	<b>40.000,00</b>

Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**Valore di mercato (16/07/2021)**

Fg. 14 Part. 19 Pascolo RD 0,01 € Superficie di 14,00 m <sup>2</sup> per 0,99 €/m <sup>2</sup> pari a	13,91
Fg. 14 Part. 22 Prato RD 3,92 € Superficie di 2.170,00 m <sup>2</sup> per 2,50 €/m <sup>2</sup> pari a	5.429,34
Fg. 14 Part. 25 Bosco ceduo RD 0,35 € Superficie di 680,00 m <sup>2</sup> per 0,71 €/m <sup>2</sup> pari a	484,82
Fg. 14 Part. 33 Prato RD 7,48 € Superficie di 4.140,00 m <sup>2</sup> per 2,50 €/m <sup>2</sup> pari a	10.360,07
Fg. 14 Part. 34 Bosco ceduo RD 0,22 € Superficie di 430,00 m <sup>2</sup> per 0,71 €/m <sup>2</sup> pari a	304,71
Fg. 14 Part. 57 Pascolo RD 2,54 € Superficie di 2.460,00 m <sup>2</sup> per 1,43 €/m <sup>2</sup> pari a	3.517,99
Fg. 14 Part. 58 Bosco misto RD 6,46 € Superficie di 2.780,00 m <sup>2</sup> per 3,22 €/m <sup>2</sup> pari a	8.947,33
Fg. 14 Part. 75 Bosco ceduo RD 0,68 € Superficie di 1.310,00 m <sup>2</sup> per 0,72 €/m <sup>2</sup> pari a	941,82
<b>Totale</b>	<b>30.000,00</b>

## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021</b>	
Proprietario	
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 5 Fabb Rurale RD 18,00 € Quota 1/1 di 23.000,00	23.000,00
<b>Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l.</b>	<b>23.000,00</b>

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

### il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 6 Prato RD 5,62 € Quota 1/1 di 6.501,74	6.501,74
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 19 Prato arborato RD 1,87 € Quota 1/1 di 2.163,44	2.163,44
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 20 Bosco ceduo RD 0,44 € Quota 1/1 di 509,03	509,03
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 78 Prato RD 2,79 € Quota 1/1 di 3.227,79	3.227,79
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 79 Prato arborato RD 3,11 € Quota 1/1 di 3.597,99	3.597,99
<b>Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l.</b>	<b>15.999,99</b>

**Totale 01 - Lotto 1** **38.999,99**

### 01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021</b>	
Proprietario	
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 5 Fabb Rurale RD 18,00 € Quota 1/1 di 23.000,00	23.000,00
<b>Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l.</b>	<b>23.000,00</b>

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021**

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 6 Prato RD 5,62 € Quota 1/1 di 6.501,74	6.501,74
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 19 Prato arborato RD 1,87 € Quota 1/1 di 2.163,44	2.163,44
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 20 Bosco ceduo RD 0,44 € Quota 1/1 di 509,03	509,03
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 78 Prato RD 2,79 € Quota 1/1 di 3.227,79	3.227,79
Comune di CEDEGOLO Fg. 12 Part. 79 Prato arborato RD 3,11 € Quota 1/1 di 3.597,99	3.597,99
<b>Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l.</b>	<b>15.999,99</b>

**Totale 01 - Lotto 1**

**38.999,99**

**02 - Lotto 2**

**Compendio immobiliare**

**Valore (€)**

Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021**

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 32 Fabb Rurale RD 48,00 € Quota 1/1 di 40.000,00	40.000,00
<b>Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l.</b>	<b>40.000,00</b>

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021**

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 19 Pascolo RD 0,01 € Quota 1/1 di 13,91	13,91
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 22 Prato RD 3,92 € Quota 1/1 di 5.429,34	5.429,34
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 25 Bosco ceduo RD 0,35 € Quota 1/1 di 484,82	484,82
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 33 Prato RD 7,48 € Quota 1/1 di 10.360,07	10.360,07
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 34 Bosco ceduo RD 0,22 € Quota 1/1 di 304,71	304,71
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 57 Pascolo RD 2,54 € Quota 1/1 di 3.517,99	3.517,99
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 58 Bosco misto RD 6,46 € Quota 1/1 di 8.947,33	8.947,33
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 75	

Bosco ceduo RD 0,68 € Quota 1/1 di 941,82 941,82  
**Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l. 29.999,99**

**Totale 02 - Lotto 2 69.999,99**

**02 - Lotto 2**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021**

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 32  
Fabb Rurale RD 48,00 € Quota 1/1 di 40.000,00 40.000,00  
**Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l. 40.000,00**

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via del Poggia, CEDEGOLO (BS)

**il Valore di mercato alla data di stima del 16/07/2021**

Proprietario

Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 19  
Pascolo RD 0,01 € Quota 1/1 di 13,91 13,91  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 22  
Prato RD 3,92 € Quota 1/1 di 5.429,34 5.429,34  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 25  
Bosco ceduo RD 0,35 € Quota 1/1 di 484,82 484,82  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 33  
Prato RD 7,48 € Quota 1/1 di 10.360,07 10.360,07  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 34  
Bosco ceduo RD 0,22 € Quota 1/1 di 304,71 304,71  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 57  
Pascolo RD 2,54 € Quota 1/1 di 3.517,99 3.517,99  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 58  
Bosco misto RD 6,46 € Quota 1/1 di 8.947,33 8.947,33  
Comune di CEDEGOLO Fg. 14 Part. 75  
Bosco ceduo RD 0,68 € Quota 1/1 di 941,82 941,82  
**Totale in proprietà Piquattro immobiliare S.r.l. 29.999,99**

**Totale 02 - Lotto 2 69.999,99**

Arch. Giuliano Rossini  
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)  
Tel. e fax: 0364/65224  
E-mail: giulianorossini@libero.it

---

### **RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

Num	Denominazione	Valore
1		108.999,98
<b>Totale</b>		<b>108.999,98</b>

**CONCLUSIONI**  
**Perizia di stima**  
**Es.Im. 567-2020**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore in data 14/07/2021 ha personalmente ispezionato le proprietà, accompagnato dal Custode Giudiziario;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](http://www.stimatrix.it).

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Arch. Giuliano Rossini  
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)  
Tel. e fax: 0364/65224  
E-mail: giulianorossini@libero.it

---

## FIRME

### **Giuliano Rossini**

Laurea in Architettura conseguita presso il Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura in data 29 marzo 1994.

Abilitazione professionale ottenuta a seguito superamento Esame di Stato presso Facoltà di Architettura di Milano in data 26 aprile 1995.

Iscrizione all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia in data 27 settembre 1995 al n.ro 1.460.

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia per la redazione di perizie di stima immobiliari (iscrizione al n° 494/03, cat. II Industriale dal settembre 2003).

Consulente tecnico della Banca di Credito Cooperativo Camuna e poi di Cassapadana-BS per la redazione di perizie estimative immobiliari.

Valutatore immobiliare qualificato e certificato ai sensi norma UNI 11558:2014 livello "base", dal 25.07.2017.



# Indice

## Perizia di stima Es.Im. 567-2020

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	6
Fasi e operazioni peritali	7
Criteri e procedimenti	8
Lotti	10
<b>Lotto 1</b>	
<b>Fabbricato rurale 1 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Scheda immobile	11
Geografia	12
Consistenze superficiali	13
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	29
Valutazione	30
Comparabili	30
Monoparametrica	32
Risultati della valutazione	33
<b>Terreni agricoli e boschivi 1, Via del Poggia - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Scheda immobile	34
Geografia	35
Consistenze superficiali	36
Caratteristiche	37
Segmento di mercato	39
Documenti	40
Consistenza catastale	43
Valutazione	44
Bilanci annui	44
Saggi di capitalizzazione	45
Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)	46
Risultati della valutazione	47
<b>Lotto 2</b>	
<b>Fabbricato rurale 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Scheda immobile	48
Geografia	49

Consistenze superficiali	50
Caratteristiche	51
Segmento di mercato	52
Documenti	53
Consistenza catastale	65
Valutazione	66
Comparabili	66
Monoparametrica	68
Risultati della valutazione	69
<b>Terreni agricoli e boschivi 2 - Via del Poggia, - 25051 - CEDEGOLO (BS)</b>	
Scheda immobile	70
Geografia	71
Consistenze superficiali	72
Caratteristiche	73
Segmento di mercato	75
Documenti	76
Consistenza catastale	78
Valutazione	80
Bilanci annui	80
Saggi di capitalizzazione	81
Capitalizzazione diretta semplice (Direct Capitalization)	82
Risultati della valutazione	83
Quadro riassuntivo	83
Conclusioni Perizia di stima Es.Im. 567-2020	90
Firme	91