

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.

(allegato I)



## ALLEGATO I

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente.

Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

I dati utilizzati per determinare tale valore si basano sui dati raccolti eseguendo verifiche tramite contatto diretto con agenzie immobiliari e tramite la consultazione delle pubblicazioni dell'OMI sulle informazioni di mercato, oltre al listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia.

È stata svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione. L'operazione si è resa necessaria per poter svolgere la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili simili di prezzo noto.

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della valutazione (febbraio 2024).

#### **Campione di dati immobiliari**

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

Vengono riportate tre tabelle riassuntive che riepilogano le caratteristiche degli immobili simili presi a confronto per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima (appartamento facente parte di un edificio a corte).

Le informazioni principali sono legate allo stato di conservazione, che incide molto sul prezzo indicato, le superfici, la descrizione dell'immobile e la destinazione funzionale (appartamento facente parte di un edificio a corte).

Inoltre viene indicata la data della pubblicazione dell'annuncio di vendita ed il prezzo.

Infine è stata inserita documentazione fotografica che permette di identificare alcune caratteristiche dell'immobile preso in considerazione per il confronto, oltre alla sua posizione in mappa.



## 1° IMMOBILE OGGETTO DI COMPARAZIONE

**Terreno edificabile residenziale in Vendita**  
Strada Caleone 25020, Fiesse (BS)

**€ 40.000**  
Riferimento: 774



Superficie: 750 mq

Libero da: 1

Descrizione: proponiamo lotto di 750 mq a destinazione artigianale/industriale appena fuori dal centro del paese. comodo, servito, direttamente da strada asfaltata.



© Immobiliare.it, contributori di OpenStreetMap

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

29/02/2024



E.I. n.228/2023

## **2° IMMOBILE OGGETTO DI COMPARAZIONE**

**Terreno edificabile residenziale in Vendita**  
Strada Caleone 25020, Fiesse (BS)

**€ 79.000**  
Codice Annuncio: EK-95331682



Superficie: 1825 mq

Libero da: 1

Descrizione:



© Immobiliare.it, contributori di OpenStreetMap

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

29/02/2024



### **3° IMMOBILE OGGETTO DI COMPARAZIONE**

**Terreno edificabile residenziale in Vendita**

Via per Ostiano 25020, Gambaia (BS)

**Zone: Centro**

**€ 520.000**

**Riferimento: 1967 (NT)**



Superficie: 12600 m<sup>2</sup>

Descrizione: Vendesi Terreno Industriale nella bassa bresciana, ideale anche per attività pesanti, mq 12.600, libero subito. Prezzo Euro 520.000,00. APE Esente. Lo Studio Colombo nasce nel 1979, individuando da subito come campo d'azione il settore del mercato immobiliare per l'impresa. Ad oggi vanta un'esperienza maturata in oltre 40 anni di attività, ed ha quindi visto nascere e crescere intere aree industriali, direzionali e...



29/02/2024

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

**immobiliare.it**



Oltre al confronto con gli immobili simili a quello oggetto di stima è stato preso in considerazione il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Brescia e da ProBrixia che stabilisce valori per immobili ubicati in Fiesse, considerati come area produttiva urbanizzata, un valore minimo di 50,00 €/mq e un valore massimo pari a 60,00 €/mq.

**Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia**  
**Numero maggio 2023**

FIESSE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
<b>Ab. 2.054</b>										
<b>Residenziale</b>	<b>1.690</b>	<b>1.530</b>	<b>1.375</b>	<b>1.060</b>	<b>745</b>	<b>430</b>	<b>370</b>	<b>305</b>	<b>240</b>	<b>180</b>
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 2,96%</b>			<b>MAX 3,84%</b>				
<b>AREA URBANIZZATA</b>					<b>MAX-MC 60</b>			<b>MIN-MC 45</b>		
<b>Produttivo</b>	<b>580</b>	<b>500</b>	<b>425</b>	<b>350</b>	<b>270</b>	<b>195</b>	<b>175</b>	<b>160</b>	<b>140</b>	<b>100</b>
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 3,72%</b>			<b>MAX 4,8%</b>				
<b>AREA URBANIZZATA</b>					<b>MAX-MQ 60</b>			<b>MIN-MQ 50</b>		



Tutti i dati raccolti sono stati confrontati e parametrati con gli immobili da stimare.

Le informazioni raccolte sono servite per determinare il prezzo che i nostri immobili devono avere rispetto a ciò che offre il mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**Con riferimento al valore attribuito agli immobili oggetto di stima, considerando i valori ricavati dalle informazioni avute dal mercato, il listino della Borsa Immobiliare di Brescia, le caratteristiche dello stesso, si propone un adeguamento di valore che sarà condizionato e subordinato anche a condizioni oggi difficilmente prevedibili;**

**si può ragionevolmente considerare pari a € 134.500,00 (pari ad euro centotrentaquattromilacinquecento/00), valore ottenuto moltiplicando la superficie catastale dei due terreni edificabili, ovvero mq.2685 per un valore medio pari a circa 48,50 €/mq., sommato al valore della quota strada privata.**

**Valore Intero:**

**€. 134.500,00, diviso come segue:**

<b>Lotto 1</b>	<b>€. 90.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€. 40.000,00</b>
<b>Quota strada indivisa</b>	<b>€. 4.500,00</b>



2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

(allegato II)





## ALLEGATO II

### **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili oggetto di stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie.

Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta.

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato e fa riferimento a specifiche assunzioni, che possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

Partendo dal più probabile valore di mercato attribuito agli immobili oggetto di stima si è calcolato il deprezzamento dell'immobile in condizione di vendita forzata.

Il deprezzamento è dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza per ottenere il valore di mercato reale, ed in secondo luogo per le caratteristiche di localizzazione nel territorio, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche del bene.

Date le fasce di prezzo attribuite dall'osservatorio del mercato immobiliare e dal listino immobiliare alla zona semicentrale, del comune di **Fiesse** per quanto riguarda la categoria riferita agli immobili rientranti nella classe **aree edificabili produttive**, i prezzi degli immobili simili verificati attraverso i portali di vendita immobiliare e le caratteristiche degli immobili sopra descritti, il valore di mercato corretto attribuito agli immobili oggetto di stima per quanto riguarda la vendita forzata è **diminuito di circa un 10%**.

**Pertanto il valore finale intero attribuito agli immobili oggetto di stima, per quanto riguarda la vendita forzata, è pari ad € 120.000,00 (pari ad euro Centoventimila00).**

**Valore Intero:**

**€ 120.000,00 (Centoventimila/00), diviso come segue:**

<b>Lotto 1</b>	<b>€. 80.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€. 36.000,00</b>
<b>Quota strada indivisa</b>	<b>€. 4.400,00</b>

---



3. Elaborati fotografici;

4. Mappa della città.

(allegato III)



**ALLEGATO III**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

“Strada” particelle 268, 269 del fg.13



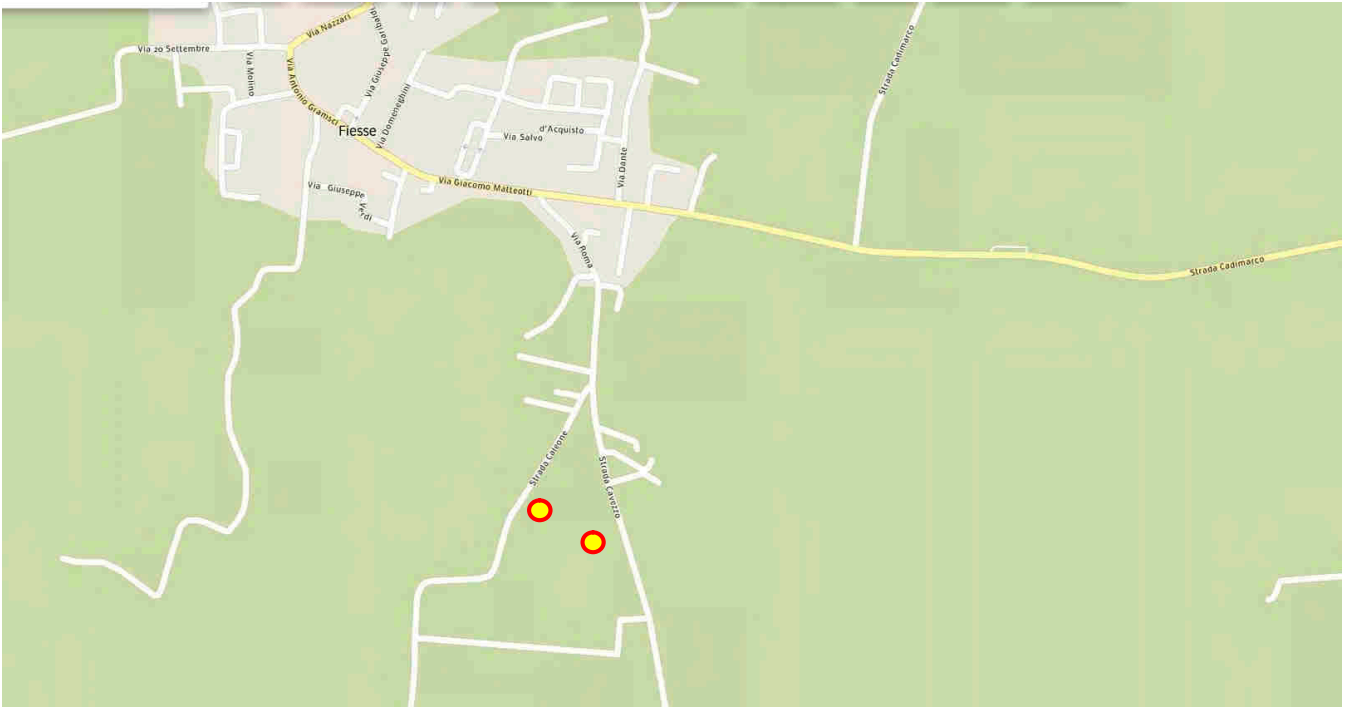
Terreno particella 277 del fg.13



Terreno particella 263 del fg.13

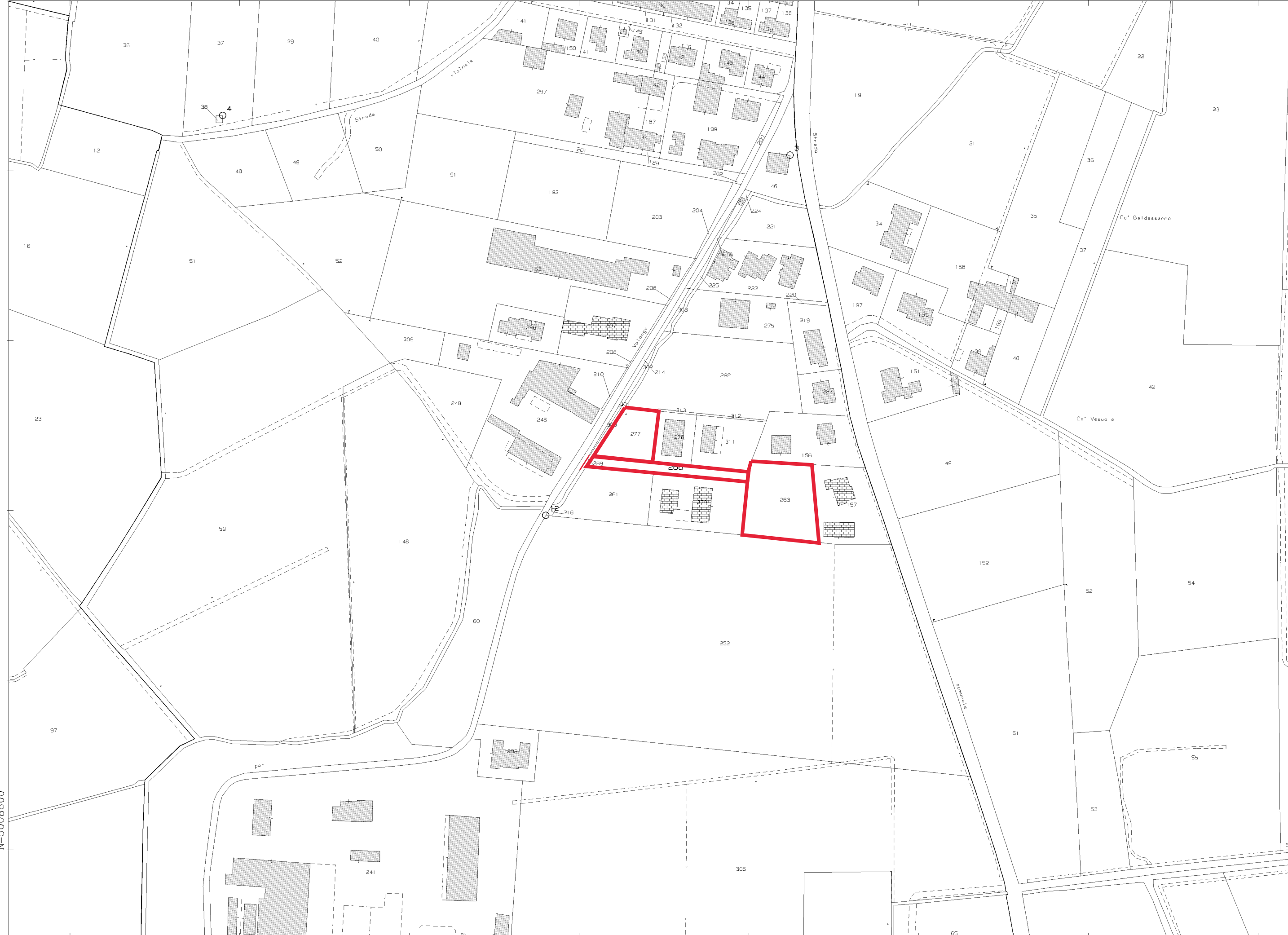


### MAPPA DELLA CITTA'



## 5. Estratto mappa catastale





N=5008600

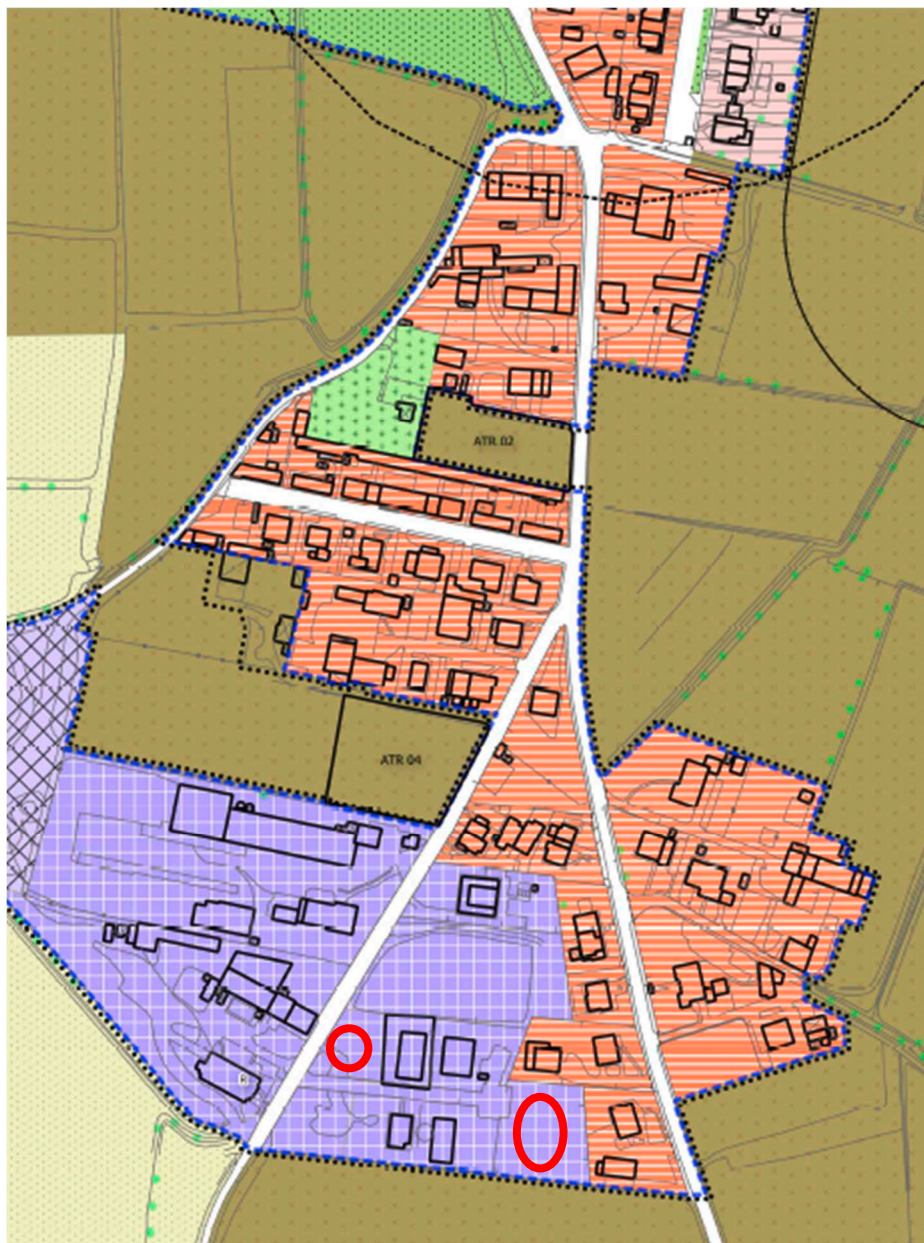
27-Feb-2024 19:5:39  
Protocollo pratica T407692/2024  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (BS) FIESE  
Foglio: 13

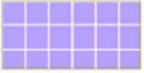





## 6. Estratto PGT





AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (AP)

- 
Ambiti per attività produttive industriali - artigianali-commerciali
- R
Edificio residenziale disgiunto dalla destinazione dell'ambito
- 
Ambiti per attività produttive di lavorazione inerti
- 
Distributori di Carburanti
- 
Sito inquinato

