

Allegato 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre alcune soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari di medio-grandi dimensioni, in condizioni di manutenzione buone. L'offerta e la domanda risultano medie per immobili simili nel panorama immobiliare nel comune di Chiari.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 265.000/00	€ 225.000/00	€ 195.000/00	€ 200.000/00
Superficie	198,00 mq	245,00 mq	166,00 mq	225,00 mq
Prezzo unit.	1338,00 €/mq	918,00 €/mq	1319,00 €/mq	1067,00 €/mq
Tipologia	Villa a schiera	Villa a schiera	Villa a schiera	Villa a schiera
Collocazione	Zona residenziale	Zona residenziale	Zona residenziale	Zona residenziale
Stato di conservazione	buono	buono	buono	buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	In contesto tranquillo e di recente costruzione soluzione abitativa disposta su unico piano fuori terra, con grande giardino circondante su tre lati, collegato attraverso la scala interna con l'interrato e composta da: grande giardino ben piantumato, portico, accogliente soggiorno, cucina separata, disimpegno, tre camere da letto, bagno, ripostigli, scala interna di accesso all'interrato, taverna, bagno/lavanderia, disimpegno, garage doppio in larghezza collegato con un alto garage singolo.	Villa centrale elegante di circa 240 mq disposta su due livelli oltre l'interrato. La soluzione è composta al piano terra da ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina separata e abitabile, bagno di servizio al piano e bella terrazza. Al piano superiore trovano spazio la camera matrimoniale, con accesso al balcone, la camera doppia, la terza camera e l'ulteriore bagno. Mediante scala interna, si accede alla taverna vivibile dotata di camino, alla pratica lavanderia, alla cantina e al garage. Completa la proprietà il giardino esclusivo.	Stupenda villa a schiera, completata nel 2009. La soluzione, che si sviluppa su due livelli oltre all'interrato, è composta al piano terra, da ingresso indipendente da giardino esclusivo, luminosa zona giorno con affaccio sul portico, cucina separata con accesso alla terrazza vivibile, e un comodo bagno con antibagno. Al piano primo si trovano la camera matrimoniale di 18 mq con accesso al balcone, la seconda camera, con accesso al secondo balcone, disimpegno e l'ulteriore bagno. Nell'interrato è presente un'ampia cantina con angolo lavanderia, un ripostiglio e l'autorimessa doppia.	Villetta di testa, con ampio giardino di proprietà esclusiva su due lati, distribuita su due livelli oltre all'interrato. La soluzione risulta composta al piano terra da soggiorno, ampia cucina, disimpegno e spazioso bagno. Al piano primo trovano spazio la camera matrimoniale con balcone, una seconda camera doppia e una camera singola con balcone, oltre ad un secondo bagno. Nell'interrato: ampia taverna vivibile dotata di camino, con accesso diretto all'esterno e generosa lavanderia. Completano la proprietà un'ampia cantina e il box auto doppio in larghezza.



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	0%	+5%	0%	0%
Appeal architettonico	+5%	+5%	+5%	0%
Stato di conservazione	0%	0%	+5%	0%
Dimensioni	0%	+5%	0%	+5%
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%
Totale detrazioni	+5%	+15%	+10%	+5%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	1338,00 €/mq	918,00 €/mq	1319,00 €/mq	1067,00 €/mq
detrazioni	5%	15%	10%	5%
Prezzo finale	1405,00 €/mq	1055,00 €/mq	1450,00 €/mq	1120,00 €/mq

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricavano i seguenti valori :

LOTTO n. 2 : il valore unitario di **€/mq 1250,00** da utilizzare come valore di mercato:

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 185,36 x €/Mq 1250,00 = € 231.700,00

**Il valore complessivo approssimato
comprese pertinenze è pari a**

€ 230.000/00
(euro duecento trentamila/00)

La quota di 1/2 è pari a :

€ 115.000/00
(euro cento quindicimila/00)

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



Allegato 2 - Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Considerati i valori di mercato di cui all'Allegato I, considerato che gli immobili risultano occupati, stimate le necessarie spese per la messa in regola della rispondenza urbanistica e catastale, si stabilisce una scontistica del 5% sul valore di mercato per il lotto da cui :

LOTTO n. 2 : CALCOLO: €/mq 1.250,00 x 0,95 = Valore di mercato di €/mq **1.180,00**

SUP. COMM. Mq 185,36 x €/Mq 1.180,00 = € 218.724,80

Il valore complessivo (approssimato per eccesso) è pari a €220.000/00
(euro duecento ventimila/00)

La quota di 1/2 è pari a : €110.000/00
(euro cento diecimila/00)

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

