

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione **LOTTO 03**

10. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
11. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
12. Documentazione fotografica
13. Atto di provenienza
14. Documentazione catastale
15. Certificato di Destinazione Urbanistica
16. Documentazione urbanistica
17. Accordo Bonario per l'occupazione permanente del suolo:
 - Delibera di Giunta Comunale
 - Tavola di Progetto
18. Ispezioni ipotecarie ventennali
19. Diffformità rilevate



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 casali in condizioni di manutenzione non ottimali. L'offerta e la domanda risultano basse per immobili simili nel panorama immobiliare nel comune di Piancogno.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 85.000/00	€ 135.000/00	€ 30.000/00	€ 80.000/00
Superficie	150,00 mq	190,00 mq	120,00 mq	245,00 mq
Prezzo unit.	550,00 €/mq	415,00 €/mq	272,00 €/mq	326,00 €/mq
Tipologia	Casa indipendente	Casale/Rustico	Casale/Rustico	Casale/Rustico
Collocazione	Zona montana	Zona montana	Zona montana	Zona collinare
Stato di conservazione	discreto	pessimo	pessimo	buono
Classe immobiliare	Non standard	Non standard	Non standard	Non standard
Descrizione	<p>Piancogno loc. Vigne: in posizione panoramica e soleggiata casa indipendente distribuita su 2 piani fuori terra per un totale di mq. 100 cc. così composta: al piano terra cortile di proprietà con accesso alla cantina, al piano primo balcone panoramico con cottura più soggiorno con caminetto e 1 bagno più un ripostiglio e secondo cortile. Al piano secondo 1 grande camera con 4/5 posti letto e bagno. Balcone con vista a 360 gradi su tutta la Valle Camonica. Dotato di luce, acqua e boiler per acqua calda. Curata nei minimi dettagli. completano la proprietà' mq. 980 in parte prato e in parte vigneto.</p>	<p>Piancogno, immerso tra i vigneti, proponiamo in vendita la 'Casa del Davine', fabbricato indipendente distribuito su due piani oltre al piano interrato. Lo stato attuale dell'immobile è rustico, è quindi completamente da ristrutturare. La soluzione è immersa in 56.000 mq di terreno per il 90% a vocazione vitivinicola e 10% a vocazione boschiva.</p>	<p>Nelle splendide montagne di Lozio , vendiamo baita in sasso di circa 120 mq con bosco di alto fusto di pertinenza di circa 10.000 mq. Diverse le possibilità e tipologie di ristrutturazione.</p>	<p>Zona collinare, proponiamo rustico completamente da ristrutturare immerso nel verde con circa 3000 mq di area verde,</p>



Tabella dei prezzi marginali

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

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	550,00 €/mq	415,00 €/mq	272,00 €/mq	326,00 €/mq
detrazioni	0%	0%	0%	0%
Prezzo finale	550,00 €/mq	415,00 €/mq	272,00 €/mq	326,00 €/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, stimate le competenze per la regolarizzazione si ricava il valore :

IMMOBILE : il valore unitario di **€/mq 390,00** da utilizzare come valore di mercato:

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 81.51 x €/Mq 390,00 = € 31.788,00

a cui si detraggono le spese di regolarizzazione : € 31.788,00 - € 7.300,00 = € 24.488,00

valore approssimato per eccesso : **€ 24.500,00**

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



Come riferimento prezzo per il bosco ceduo ed il "vigneto" in disuso si sono utilizzati i seguenti parametri:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRESCIA

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MED. DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2017, VALORI PER L'ANNO 2018, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 09/08/2001 n. 327) come definito nella C.P.E. del 29.01.2018

TIPI DI COLTURA	Reg. agr. N°1 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°2 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°3 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°4 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°5 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°6 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°7 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°8 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°9 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°10 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°11 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°12 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°13 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°14 Valori Medi €/m²
1 Seminativo	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
2 Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
3 Seminativo irriguo	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,40
4 Seminativo irr. arb.	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,40
5 Prato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,80	3,40	3,20	3,20	3,85	3,65	3,50	3,50	3,50
6 Prato arborato	2,55	3,30	3,80	2,55	2,85	3,90	3,50	3,30	3,40	3,85	3,65	3,50	3,50	3,50
7 Prato irriguo	3,95	4,85	5,05	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
8 Prato irriguo arborato	3,95	4,85	4,85	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
9 Prato a marotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,15	0,00	6,25	5,85	5,95
10 Frutteto	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	6,70	8,50	7,95	6,50	6,50	6,50
11 Frutteto irriguo	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	7,15	9,10	7,95	6,85	6,85	6,85
12 Vigneto	3,85	4,95	6,10	3,85	3,85	6,05	4,50	4,50	9,45	10,00	9,45	10,00	5,65	6,85
13 Orto	4,95	5,70	5,05	4,95	4,95	4,95	4,85	4,85	7,25	7,90	7,60	7,50	6,15	6,25
14 Orto irriguo	5,95	5,95	6,05	5,95	5,95	6,05	5,85	5,85	8,15	9,00	8,45	8,35	7,15	7,35
15 Uliveto	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	6,50	7,15	9,30	0,00	0,00	0,00
16 Uliveto- Vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,05	0,00	0,00	0,00
17 Castagneto frutto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00	0,00
18 Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00	0,00
19 Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20 Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21 Pascolo cespugliato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22 Incollo produttivo	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23 Incollo par. a pasc.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24 Incollo Sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25 Bosco Alto Fusto	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	2,20	2,20	2,20
26 Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27 Bosco Misto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,45	1,45	1,45
28 Gelsato	2,75	2,85	3,10	2,85	2,85	3,10	2,85	2,75	2,75	3,95	3,65	3,95	3,40	3,40
29 Agrumeto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00	0,00	0,00	0,00
30 Canneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,75	0,00	0,00	0,00
31 Alpi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32 Pioppeto	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	3,50	3,50	3,75	3,50	3,50	3,50	3,50

Per i vigneti e gli uliveti mossi o a certificar DOP, DOC e IGP nel Catasto Vitivinicolo e Oliveto Provinciale si applicherà la maggiorazione del 40% sul valore di base di riga o dell'Uliveto. Le colture forestali che sono valutate con riferimento al terreno nudo (seminativo, seminativo irriguo ecc.) non il soprassuolo si tratta a parte. La valutazione del bosco ceduo, bosco ad alto fusto, castagneto da frutto, frutteto e pascolo sono riferite al suolo nudo. Per la coltura dell'olivo si applicherà la maggiorazione del 20% sul valore base della rispettiva coltura.

Regione Agraria 1: Berzo Demo, Cedeogolo, Cevo, Cornate Golgi, Edöle, Incucina, Malvino, Monno, Paisco Lorenno, Porze di Legno, Saviole dell'Adamello, Sallerno, Sonico, Temù, Vezza d'Oglio, Vico.

Regione Agraria 2: Roggolo Terme, Antegna, Berzo Inferiore, Bianno, Borno, Braone, Breno, Capo di Ponte, Casereto, Ceto, Cimbergo, Dividate, Camuno, Darfo Boario Terme, Esine, Gianico, Lussino, Lozio, Malesgno, Nivardo, Ono San Pietro, Ossine, Paspardo, Piancamuno, Piantogno, Prastine.

TERRENI :

Bosco ceduo Valore di riferimento **€/Mq 1,10**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 1.910,00 x €/Mq 1,10 = € 2.101,00

Vigneto Valutata la posizione e le condizioni del vigneto si valuta **€/Mq 1,10**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 1.323,00 x €/Mq 1,10 = € 1.455,30

Il valore complessivo appezzamenti sommati e approssimati per eccesso: **€ 3.600,00**

LOTTO 3 :

RIPILOGO VALORI COMMERCIALI **IMMOBILE :** €24.500,00

TERRENI : € 3.600,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: €28.100,00

ALL'ASTA la QUOTA di PROPRIETÀ di ½ : €14.050,00

(EURO QUATTORDICMILAZEROCINQUANTA/00)

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

Considerati i valori di mercato di cui all'Allegato I si stabilisce una scontistica del 10% sul valore di mercato per rendere più appetibile il lotto in vendita forzata:

CALCOLO : QUOTA DI ½ € 14.050 – 10% = € 12.645,00

Il valore complessivo approssimato per difetto è pari a €12.500,00

(EURO DODICIMILACINQUECENTO/00)

