



Allegato 1



Analisi Estimativa



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTAZIONE E REDAZIONE



60



LOTTO 1

Si specifica che relativamente al Lotto 1 sono state eseguite due valutazioni immobiliari, poiché attualmente il piano primo della palazzina uffici risulta essere finito al rustico.

Pertanto si è proceduto valutando il lotto considerando il piano terra della palazzina uffici e la porzione di capannone ad essa connessa. Ai fini della valutazione, il capannone è stato considerato al pari di una pertinenza del piano terra della palazzina uffici (Lotto 1A).

Il piano primo, essendo invece attualmente finito al rustico, è stato valutato separatamente (Lotto 1B).

La definizione del valore immobiliare di questa porzione del lotto è stata determinata ricavando il costo al mq a partire dal probabile valore sul mercato relativo al piano terra.

Vendita Lotto 1A

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Botticino, Via Garibaldi angolo via Evaristo Almici						
UFFICI						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	UFFICI	Recente/Agibile	1 290,00	1 695,00	1 492,50
OMI	Botticino	UFFICI	Normale	1 150,00	1 400,00	1 275,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	UFFICI	Normale	800,00	1 230,00	1 015,00
					Media €/mq	1 260,83

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	1,05	1,00	1,05
Stato dell'impianto idraulico	1,00	1,00	1,00
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	0,95	1,00	0,95
		Coefficiente	1,100

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	351,45	1 260,83	1,10	€ 487 318,31	414 220,57 €

Vendita LOTTO 1B

Data la presenza all'interno del Lotto 1 di un piano finito al rustico, lo Scrivente ha ritenuto opportuno procedere anche con una valutazione di tale porzione del lotto, al fine di definire un corretto valore immobiliare dell'intero Lotto 1.

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
sub. 1 Uffici rustico	190,00	1,00	190,00
TOTALE in mq			190,00

La definizione del valore immobiliare di questa porzione del lotto è stata determinata ricavando il costo al mq a partire dal probabile valore sul mercato relativo al piano terra, decurtato di tutti i costi necessari per il completamento dell'opera e renderla agibile.

Prezzo decurtato costo costruzione		
	€/mq	% di valutazione
Costo di costruzione per terminare il valore	450,00	450,00
Oneri	22,00	22,00
Costi professionali	31,60	31,60
Oneri finanziari	6,00%	30,22
Utile impresa	20,00%	106,76
Totale		640,58
Valore restante	1.386,59	746,01€/mq

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Il valore dell'immobile viene quindi ottenuto moltiplicando il costo ottenuto al mq per la superficie commerciale precedentemente individuata.

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	190,00	746,01	1,00	€ 141 742,73	120 481,32 €

Valore totale relativo alla vendita LOTTO 1 INTERO

Pertanto al fine di desumere il valore totale di vendita del lotto è necessario sommare gli importi desunti dalla valutazione del Lotto 1A e quanto desunto dalla valutazione del lotto 1B:

Lotto 1 A € 487.318,31 + Lotto 1B € 141.724,73 = € 629.061,04 LOTTO 1

Locazione LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Botticino. Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
Media €/mq						35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Coefficiente			0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	35,27	0,95	€ 24 185,51	20 557,68 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Pertanto al fine di desumerne il valore del lotto 1 nella sua totalità è necessario sommare il valore del lotto 1A con il valore del lotto 1B.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 01:

- Vendita Lotto 1

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 629.061,04 che per effetto dell'arrotondato diventa € 629.000,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 623.300 (seicentoventitremilatrecento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 534.701,00 che per effetto dell'arrotondato diventa € 534.700,00 (cinquecentotrentaquattromilasettecento,00).**

- Locazione Lotto 1

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 30.755,47 che per effetto dell'arrotondato diventa € 30.750,00 (trentamila settecentocinquanta,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza. La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Vendita

<u>Botticino, Via Garibaldi</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	470,00	580,00	525,00
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	610,00	730,00	670,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	520,45	750,00	635,23
					Media €/mq	610,08

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato dell'impianto idraulico	1,05	1,00	1,05
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	0,95	1,00	0,95
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	610,08	0,95	€ 418 379,18	355 622,30 €

Locazione LOTTO 2

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza. La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino, Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
Media €/mq						35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	35,27	0,95	€ 24 185,51	20 557,68 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 02:

- Vendita

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 418 379,18 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.350,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 412.600,00 (quattrocentododicimilaseicento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 355.622,30 che per effetto dell'arrotondato diventa € 355.600,00 (trecentocinquantacinquemilaseicento,00).**

- Locazione

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 24.185,51 che per effetto dell'arrotondato diventa € 24.200,00 (ventiquattromiladuecento,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

LOTTO 3

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Vendita

Botticino, Via Garibaldi, via Evaristo Almici						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	470,00	580,00	525,00
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	610,00	730,00	670,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	520,45	750,00	635,23
Media €/mq						610,08

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	1,05	1,00	1,05
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	0,95	1,00	0,95
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	854,00	610,08	0,95	€ 492 482,17	418 609,85 €

Locazione LOTTO 3

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino. Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
Media €/mq						35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTAZIONE E REDAZIONE

Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	854,00	35,27	0,95	€ 28 469,23	24 198,84 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 03 -04:

- Vendita

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 492.482,17 che per effetto dell'arrotondato diventa € 492.450 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 486.750,00 (quattrocentottantamila duecento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 418.609,85 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.600,00 (quattrocentodiciottomilaseicento, 00).**

- Locazione

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 28.469,23 che per effetto dell'arrotondato diventa € 28.450,00 (ventottomilaquattrocentocinquanta,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Nel caso in esame, data la natura di terreno edificabile del Lotto 4, si ritiene opportuno valutare l'immobile secondo due criteri di valutazione:

- A- Metodo di stima comparativo, ovvero mediante una comparazione diretta con beni analoghi
- B- Metodo di valutazione del "Coast Approach", ovvero mediante una valutazione del terreno in oggetto, basata sul valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

- VALUTAZIONE MEDIANTE METODO DI STIMA COMPARATIVO (A)

nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino, Via Garibaldi</u>						
<u>CAPANNONE</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
PROBRIXIA	Botticino	PRODUTTIVO		171,00	284,00	227,50
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	PRODUTTIVO		110,00	140,00	125,00
					Media €/mq	176,25

Calcolo Superficie Commerciale					
	mq	% di valutazione	mq commerciali	Indice edificatorio	Edificabilità
Area edificabile Produttivo	2300,00	1,00	2 300,00	0,70	1610,00
Terreno pertinenziale	7,00%	0,07	161,00		
TOTALE in mq			2 300,00	TOTALE mq slp	1 771,00

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Terreno valutato	1 771,00	176,25	1,05	€ 327 745,69	278 583,83 €

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

- VALUTAZIONE MEDIANTE METODO "COAST APPROACH" (B)

Data la scarsità di offerte riscontrate per la zona e la tipologia e vista la capacità edificatoria del terreno in oggetto, si è proceduto anche mediante un'analisi basata sul calcolo del "Coast Approach".

Tale analisi concorre a determinare un'ulteriore valutazione del terreno in oggetto, basandosi sul valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Calcolo Superficie Commerciale					
	mq	% di valutazione	mq commerciali	Indice edificatorio	Edificabilità
Area edificabile Produttivo	2300,00	1,00	2 300,00	0,70	1610,00
Terreno pertinenziale	7,00%	0,07	161,00		
	TOTALE in mq		2 300,00	TOTALE mq slp	1 771,00

Pertanto, data la capacità edificatoria del lotto, pari a 1.771 mq di superficie commerciale, di cui 1.610,00 mq edificabile ed il relativo 7% per le relative pertinenze, si deduce che:

- Il costo di costruzione (CC) per la realizzazione di un nuovo impianto produttivo, inserito nel lotto in esame, è pari a 726.110,00 €;
Si deduce un costo di costruzione pari a 451,00 €/mq
- Le spese tecniche (ST) previste e connesse a tale realizzazione sono pari a 50.000,00€;
Si deduce che le spese tecniche sono pari a 31,06€/mq
- Gli oneri comunali (OC) previsti e connessi a tale realizzazione sono pari a 45.000,00€;
Si deduce che gli oneri comunali sono pari a 27,95€/mq

Per quanto sopra riportato, ne deriva che:

- Il costo di costruzione complessivo (SCC= CC+ST+OC) è pari a 821.110,00€, corrispondente a 510,01€/mq
- Al suddetto costo di costruzione complessivo (SCC) va sommato il Valore dell'area (VA), la cui incidenza è pari a circa il 40% del SCC e pertanto pari a **328.444,00 €**, corrispondente a 204,00 €/mq
- Ai suddetti valori si somma, infine, il valore connesso agli oneri finanziari pari al 6% della somma di SCC+ VA, calcolati su un periodo temporale pari ad un anno di investimento. Nella fattispecie corrispondenti a 68.973,24 €, pari a 42,84€/mq
- Il totale dei costi risulta pertanto essere pari a 1.218.527,24 €, corrispondente a 756,85€/mq.

Tale analisi impone infine di considerare il valore dell'utile promotore (UP) corrispondente all'utile d'impresa da applicare alla costruzione del nuovo fabbricato e stimabile intorno al 25% del totale dei costi.

Pertanto ne consegue che, mediante la valutazione del Cost Approach, il valore di costo al nuovo (SCC+VA+UP) corrisponde a **1.462.232,69 €** e pertanto pari a **908,22€/mq.**

Dall'analisi di cui sopra ne deriva che il Valore dell'Area (VA) risulta quindi essere in linea con quanto indicato nei listini per la costruzione di nuovi edifici produttivi (prezzo minimo 790,00 €/mq, prezzo massimo 950€/mq e quindi un prezzo medio pari a 870€/mq).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTAZIONE E REDAZIONE

CONCLUSIONI

Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione è stata condotta un'indagine volta all'individuazione del corretto valore di mercato attribuibile all'immobile esaminato.

Pertanto, data la vicinanza dei valori ottenuti mediante le due analisi di stima effettuate, si è proceduto calcolando la media aritmetica tra questi, così da ottenere un valore univoco e coerente per la valutazione immobiliare del lotto in oggetto.

Catasto Terreni, Foglio 34, Particella 310

- Vendita

Valore terreno edificabile in Botticino pari a circa **€ 328.094,84 che per effetto dell'arrotondato diventa € 328.000,00 (trecentoventottomila,00) a tale importo vanno detratti € 2.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 325.900,00 (trecentoventicinquemilanovecento,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del xxx in liquidazione è pari a € 325.900,00 (trecentoventottomila,00).

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 278.880,62 che per effetto dell'arrotondato diventa € 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del xxx in liquidazione è pari a € 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta,00).

- Locazione

Valore terreno edificabile in Botticino pari a circa: **€ 6.000,00 diconsi Euro seimila,00.**

Pertanto il valore della quota di proprietà del xxx in liquidazione è pari a € 6.000,00 (seimila,00).

Si specifica che in relazione al valore di mercato di locazione, lo Scrivente ha ritenuto opportuno assegnare un valore forfettario di 500 € di canone di locazione, in virtù della natura di terreno incolto con servitù di passaggi e delle dimensioni ridotte del lotto in oggetto.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

