

COMUNE di SAREZZO

PROVINCIA di BRESCIA

Relazione di stima per il valore di mercato da assegnare all'abitazione di tipo economico sita in Sarezso Via del Ronco, civici 9 di Proprietà [REDACTED]

PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è riferita all'abitazione esistente nel Comune di Sarezso in Via del Ronco, 9 ; **a tale proposito**, nella data del 12 ottobre 2021, il sottoscritto Geometra Isidoro Di Maria, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Brescia, col numero 2862, su incarico avuto dal Signor [REDACTED] dopo sopralluogo effettuato alle unità in oggetto e presa visione di ogni sua parte, prosegue a redigere un giudizio di stima:

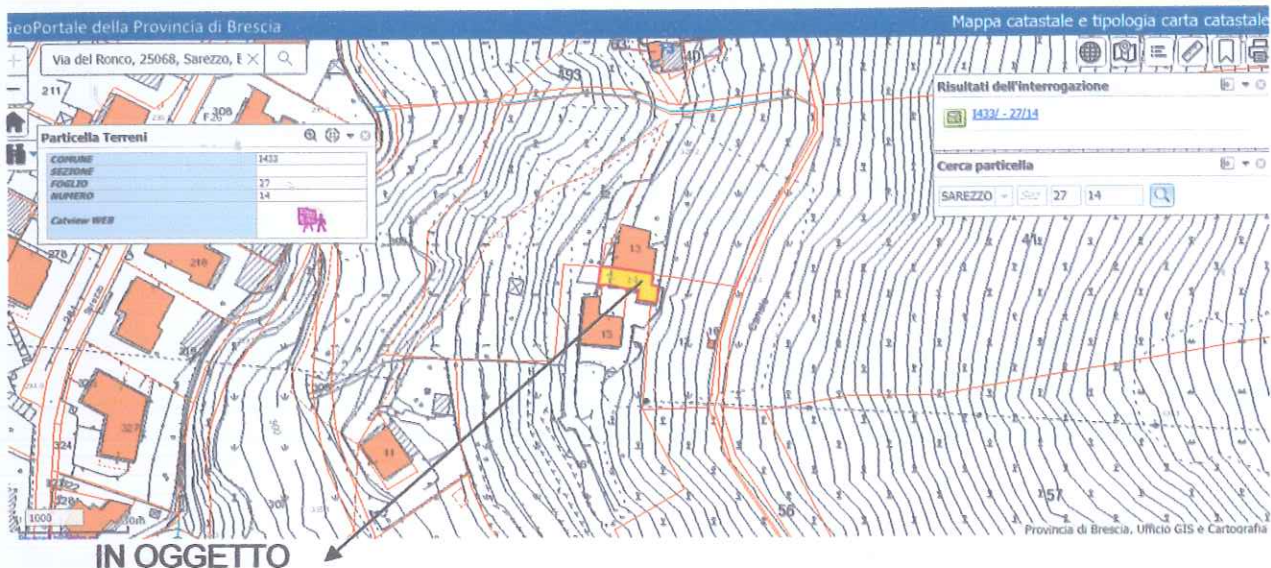
DESCRIZIONE

Trattasi di una stanza acquistata [REDACTED] nel 2011 con atto a firma Notaio Rebuffoni dal confinante ed annessa dal [REDACTED] unitamente alla famiglia.

Detta stanza, adibita a camera da letto, risulta pertanto priva di accesso autonomo ed accessibile solo attraverso la proprietà [REDACTED]

DATI CATASTALI

NCTR: Comune di Sarezso foglio 27 MAPPALE 14



N.C.E.U. :FABBRICATI

-NCT foglio 27 mappale 14 sub 2 A/3 Classe 6, Consistenza 1,5 vani VIA DEL RONCO piano: 1-2 Totale: superficie 25 m² Totale RC Euro euro 77,47

PROPRIETA'

er 1/1

PROVENIENZA

Atto del 27/07/2011 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n.39644 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20885.1/2011 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 03/08/201

VALUTAZIONE (criteri e procedimenti)

Tenuto conto delle premesse si redige un giudizio di stima in base al **valore di mercato*** per beni immobili scambiati nella stessa zona negli ultimi periodi e nel seguente modo:

valore di mercato*

il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di 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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag.60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27/12/2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Profilo del mercato immobiliare del Comune di SAREZZO

In Zona periferica sono stati richiesti per un immobile residenziali € 1.034/mq

Si registrano, nell' anno trascorso, modesti segnali di crescita tra gli operatori di mercato anche se i prezzi sono ancora fermi . Tali segnali risultano avvallati dai report sulla situazione del mercato immobiliare a livello nazionale e internazionale.

Resta alta la percentuale di invenduto e la dilatazione dei tempi di trattativa ed eventuale vendita (venduti il 29% residenziale) . Non si discosta da questo quadro d' insieme il mercato immobiliare in oggetto, si segnalano pochissime richieste, anzi quasi nulle in considerazione delle tipologie del fabbricato e del contesto dove è posizionato.

-il mercato immobiliare offre una pluralità di valutazioni egualmente attendibili: dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro si evidenzia come la ricerca in esame si sia sviluppata facendo riferimento a:

- l'osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni

Provincia di Brescia Comune di Sarezzo risultato interrogazione della Banca dati: FASCIA/zona periferica abitazioni di tipo economiche stato conservativo normale valore minimo € 760/mq massimo € 1.110/mq.

-informazioni dirette sul mercato immobiliare Agenti immobiliari Professionali della zona di Sarezzo: ("COMPARABILI" proposte di offerte di compravendita di appartamenti in zone limitrofe)

NON TRAVATI

si procederà nel seguente modo:

Per quanto riguarda la valutazione dell' unità immobiliare in oggetto, da condurre appunto , con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette , indirette ed emero grafiche , e stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (Pu) ottenuto per confronto con beni similari a quello in esame (negli aspetti localizzativi , urbanistici , tipologici , tecnologici , ecc.) .

- sulla base di quanto sopra esposto in merito a tutte le considerazioni del caso, si prendono come dati di riferimento il valore del mercato dei **comparabili (non trovati)**, considerando la media **Omi**, tenendo presente la vetustà dell'immobile, la conservazione **ed altri fattori sopraelencati**:

Procedimento di stima : $Vm = Sc \times Pu$

dove :

Vm = più probabile valore di mercato

Sc = superfici commerciali di vendita

Pu = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

Per poter, però, applicare correttamente tali principi si è dovuto ipotizzare che i beni immobili siano allo stato di fatto conformi agli strumenti urbanistici , privi di vizi , completi in ogni loro parte e agibili (così come i

beni simili posti a loro confronto) . Tutto ciò ipotizzato il Pu rilevato risulta pari a :

Pu con pertinenze, in riferimento dei valori medi tabella OMI abitazioni DI TIPO ECONOMICHE stato conservativo normale (minimo € 760/MQ massimo € 1.110/MQ - COMPARABILI" proposte di offerte di compravendita di appartamenti in zone limitrofe NON TRAVATI)

* Il nostro valore unitario di mercato dell'unità immobiliare equivale ad € 760,00/mq x coefficiente correttivo 0,66 (vetustà dell'immobile, la conservazione ed altri fattori sopraelencati)= Pu € 501.60 ARR. A € 500,00

Quindi per :

- l'unità immobiliare superficie mq.25,00 x € 500,00 =€ 12.500,00

CONCLUSIONI relazione di stima

In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) capitolo 9 al punto 4.20.10 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 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;
 - 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); né il valutatore né altri soggetti si assumono su eventuali errori o omissioni derivante 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 nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

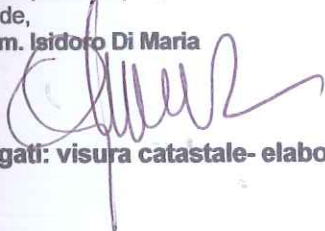
Quindi, in conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di stima circa il più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto con relative pertinenze , in oggetto, a seguito di una persistente stagnazione del mercato immobiliare attuale con pochissimi scambi di compravendite di immobili simili , considerando la posizione , la mancanza di accessibilità autonoma, prudenzialmente, si conferma a corpo:

-valore di Mercato, come valore complessivo finale, la somma di € 12.500,00 (euro DODICIMILACINQUECENTO/00).

Come quanto sopra, si ritiene di aver ottemperato al mandato conferitomi.

In fede,

geom. Isidoro Di Maria



allegati: visura catastale- elaborato planimetrico- elenco subalterni- Osservatorio Agenzia Entrate



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: SAREZZO

Fascia/zona: Periferica/PRODUTTIVA RESIDENZIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1500	L	3,1	4,4	N
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,7	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	2,3	3,5	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	540	660	L	1,9	2,2	N
Box	NORMALE	600	740	L	2,1	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	420	510	L	1,4	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	300	370	L	1	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	3,5	4,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

All. Giulio

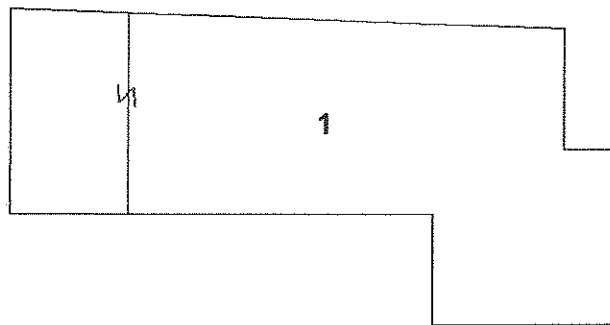
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ghitti Giuseppe
Isoritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Brescia N. 2500

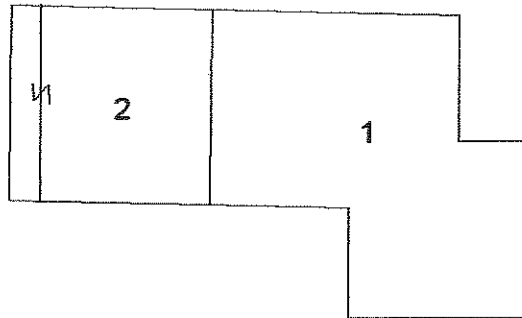
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Sarezzo	Protocollo n. BS0185245 del 12/04/2011
Sezione: NCT Foglio: 27 Particella: 14	Tipo Mappale n. 170547 del 29/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

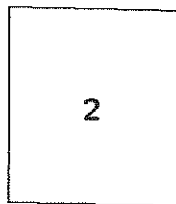
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Allegato
[Signature]

ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2021 - Comune di SAREZZO(433) - < Sez. urbana NCT - Foglio 27 - Particella 14 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAREZZO	NCT	27	14	170547	29/03/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via del ronco	9	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
2	via del ronco	SN	1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

Ad.
Spun