

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

Denominazione

Data inserimento	09/03/2017	Data ultima modifica	02/05/2017
Codice	L1 - T1		
Classificazione	Prato		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	8.485,00 m ² Superficie Lotto		



Ubicazione

Strada statale SP 79,
ADRARA SAN MARTINO - (BG)
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Descrizione principale

Il terreno, al confine Sud del comune di Adrara San Martino (BG) costeggia la statale e si estende lungo la dorsale che sale la collina. La sua posizione, in prossimità di una ripida scarpata, rende tale terreno inadatto all'essere reso edificabile, e vanno ben valutate le potenzialità agricole. Attualmente, al fine di tenere in ordine il terreno, il lotto è utilizzato per il pascolo del bestiame durante il periodo della transumanza.

Per questo motivo, in fase di stima, il sottoscritto nell'avvalersi della tabella dei Valori Agricoli Medi non ha preso in considerazione il valore riferibile al prato (nonostante questa sia la sua tipologia catastale) ma ha fatto una media tra il valore ad uso prato con quello ad uso pascolo.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	ADRARA SAN MARTINO		
Zona			
Indirizzo	Strada statale SP 79		
Civico			
Latitudine	45° 41' 43,5703"	Longitudine	9° 57' 1,5658"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lotto Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie lotto	SUL	8.485,00	1,00	8.485,00
Totale Superficie (m²)		8.485,00		8.485,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Terreno	8.485,00	SUL	1,00	8.485,00
Totale per piano	8.485,00			8.485,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	8.485,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	8.485,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	09/03/2017	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI

LOTTO 01-Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Mappa catastale del 09/03/2017

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 2 Geoportale Catasto Lombardia del 09/03/2017

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 3 TABELLA VAM - 2016 del 09/03/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ Elenco Fotografie

N. 4 IMG_8139 del 09/03/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 IMG_8141 del 09/03/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 IMG_8143 del 09/03/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG_8144 del 09/03/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Planimetrie

N. 1 - Mappa catastale



Planimetrie

N. 2 - Geoportale Catasto Lombardia



Documenti generici

N. 3 - TABELLA VAM - 2016

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2015, VALEVOLI PER L'ANNO 2016

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
						Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
02) Seminativo arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
03) Seminativo irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
04) Seminativo arborato irriguo						10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
05) Prato	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
06) Prato arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
07) Prato irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
08) Prato arborato irriguo								10,00	10,75		10,00	10,75	10,00	10,75
09) Prato a marcia											10,00	10,75	10,00	10,75
10) Orto irriguo ⁽¹⁾					17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
11) Colture foro-vivandiche ⁽¹⁾		16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
12) Vigneto			12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,00	15,00	15,00	15,00					
13) Vigneto D.O.C.						19,00	19,00	19,00	19,00					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						21,00	21,00	21,00	21,00					
14) Frutteto					12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
15) Uliveto					8,00			8,00	8,00					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,00			12,00	12,00					
16) Castagneto	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20		6,00	6,00	6,00	6,00
17) Pioppeto														
18) Pascolo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15					
19) Pascolo cespugliato					1,15	1,15								
20) Pascolo arborato			1,15		1,15									
21) Incolto produttivo	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75							
22) Bosco ceduo	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
23) Bosco misto	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
24) Bosco alto fusto	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	2,00	2,00	2,00	2,00					

NOTE: (1) - Valori del sacco. Il sopraccitato dovrà essere calcolato a parte.

- I Valori in grassetto riguardano le colture più redditizie tra quelle coperte una superficie superiore al 5% di quella coltivata.

- Si precisa che i V.A.M. non esprimono il valore esatto di singole aree ma una stima del valore MEDIO che deve applicarsi tra loro diverse e con colture diverse, possono assumere in un determinato ambito territoriale.

IL PRESIDENTE
(Dott. Arch. Ing. Ivano Bonetti)

Fotografie

N. 4 - IMG_8139



N. 5 - IMG_8141



N. 6 - IMG_8143



N. 7 - IMG_8144



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ADRARA SAN MARTINO	Provincia di	BG
---------------------------------	--------------------	---------------------	----

Terreni - Comune catastale di ADRARA SAN MARTINO (A057)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	313	Prato	3	1,82	2,48		6	40
2		9	314	Prato	4	12,21	14,24		78	80
Totali						14,03	16,72		85	20

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 313 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2017

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 640,00 m²

(2) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 314 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2017

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 7.880,00 m²

VALUTAZIONE
Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

Il Valore di mercato PDM dell'immobile, classificato come Prato sito in ADRARA SAN MARTINO (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato PDM = [Stima per Punti di merito]-{[Stima per Punti di merito]/100*20}

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è giovedì 09/03/2017.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/05/2017	Analisi della provenienza del bene Area ai mappali: 313 are 6,40 314 are 78,80 L'originaria consistenza è pervenuta con atto 12/05/2005 n 31104 Rep Notaio Di Tarsia trascritto a Bg il 21/05/2005 ai N 28099/18243. Dichiarata libertà da gravami.	Conforme	0,00
04/05/2017	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita A carico degli immobili in oggetto segnalò le seguenti formalità pregiudizievoli: - TR 26/01/2017 N 3350/2208 Sentenza di Fallimento a favore Massa dei creditori del fallimento Dalma srl tra l'altro gli immobili in oggetto.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Valori Agricoli medi - Reg. Agr. n.5 - Tipo di coltura 05) "Prato".	8,00	0,50
Valore agricolo medio (VAM)	Valori Agricoli medi - Reg. Agr. n.5 - Tipo di coltura 18) "Pascolo".	1,15	0,50
Prezzo medio ponderato (€/m²)		4,58	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,58	-
	Prezzo medio corretto	4,58 €/m ²	
	Superficie (SUP)	8.485,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,58 €/m²) per la superficie commerciale (8.485,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 38.861,30 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Prato Strada statale SP 79, - ADRARA SAN MARTINO (BG)

■ **Valore di mercato PDM**

Valore di mercato PDM	[Stima per Punti di merito]-{[Stima per Punti di merito]/100*20}	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	38.861,30

In conclusione il Valore di mercato PDM dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$38.861,30 - \{38.861,30 / 100 * 20\} = 31.090,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro trentaunomilanovanta