

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 278/2013

- Giudice Delegato: **dott. Paolo Bonofiglio**
- Curatore: **dott. Pietro Mazzoletti**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO
INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, il giorno 08 Giugno 2016, veniva nominato CTU dal Tribunale di Brescia, sezione fallimentare, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura dai quali devono risultare:

- **l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- **una sommaria descrizione del bene;**
- **lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- **l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti**

da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ”

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria:

- Richiesta ai notai e accesso all'archivio notarile di Brescia degli atti e titoli di provenienza degli immobili;

- all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Brescia per la richiesta della documentazione catastale;

- effettuava le necessarie richieste di accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Capriolo, Iseo, Corte Franca, Passirano e Villongo (BG) al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili ed ottenere dove necessario i Certificati di Destinazione Urbanistica;

- effettuava un sopralluogo ai beni oggetto di perizia.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

LOTTO 1

via Libertà sn, PASSIRANO

RUSTICO CON CORTE



IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Passirano in via Libertà 92, censite al catasto fabbricati:

catasto fabbricati						
Foglio	Mappali	Sub	Categoria	Cl	Vani – sup.	Rendita
18	334		A/6	2	7,5	123,95
	335					

catasto terreni					
Foglio	Mappali	Qualità/Classe	Superficie	RD	RA
9	1065	porz rur fp	00 00 00		
9	331	semin arbor 2	00 03 90	3,12	3,22

PRECISAZIONI CATASTALI

La descrizione catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. L'estratto di mappa risulta errato sia nella identificazione grafica dei fabbricati che nella numerazione. In particolare il mappale 335 che nella visura storica risulterebbe graffiato al mappale 334 è ora identificativo di un'altra proprietà. Le visure non sono evidentemente aggiornate in quanto riportano ancora quote di proprietà di soggetti risultanti deceduti e di soggetti che hanno ceduto con atto pubblico la loro quota. La scheda catastale n°19237984, rinvenuta negli archivi e datata 03/03/1940 è sostanzialmente sovrapponibile allo stato di fatto. Nella scheda non sono riportate porzioni di fabbricati realizzati in epoche più recenti e la distribuzione interna non risulta corretta..

proprietà dei mappali e provenienza:

Gli immobili sopra identificati sono di proprietà della società

- Atto di cessione quote immobiliari in data 30/11/2001 nn.ri 57087/8703 notaio Paola Ghidoni.

Confini:

Confini dell'intero compendio immobiliare da Nord in senso orario dello stesso

foglio mapp. 313 ad Est mappali 333, 339, 340, 335 a Sud mappale 349, strada di accesso e mappale 335 ad Ovest mappale 330, 337.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà si trova nel centro storico del Comune di Passirano nelle immediate vicinanze della piazza centrale. La zona è ottimamente servita dalle infrastrutture viarie dai servizi in genere. Gli accessi pedonale e carraio avvengono lasciando la principale via Libertà impegnando un tratto di strada chiusa e passando sotto un androne, alla fine della quale, si trova il cancello che delimita l'ingresso ai beni oggetto di stima. L'accesso avviene nella corte pavimentata in cemento attorno alla quale si sviluppano diversi corpi di fabbrica. In particolare il corpo di fabbrica posto a nord che originariamente era costituito da un fabbricato con ampi porticati si presenta allo stato attuale in stato di avanzato degrado e interessato da un crollo per cedimento strutturale. Ad est collegato con il precedente si trova un fabbricato costituito da tre blocchi con caratteristiche ed altezze diverse dovuti probabilmente ad interventi in epoche diverse. Sul confine a sud nei pressi dell'ingresso si trova un magazzino al rustico. Attraversando una porzione del fabbricato pericolante ci si immette in un'area a giardino di proprietà delimitata a nord con una cinta in pietrame e lungo la quale insiste un piccolo ripostiglio. L'intera proprietà si trova in pessime condizioni strutturali e anche le porzioni non crollate necessitano di importanti interventi di ristrutturazione complessiva.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo gli immobili risultavano in stato di degrado e liberi.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 23/06/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Passirano presso l'archivio non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali in oggetto sono inseriti nella zona del PGT denominata "Nucleo di antica formazione" con riferimento alle norme delle NTA in allegate. In particolare l'identificazione avviene tramite schede nelle quali tramite un numero identificativo delle varie porzioni di fabbricato riportano norme specifiche.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Come in precedenza descritto non sono state recuperate presso l'ufficio tecnico del Comune pratiche edilizie riferite agli immobili. Gli immobili sono certamente stati costruiti, nella loro consistenza originale, antecedenti l'anno 1967. Gli immobili dovranno essere ristrutturati secondo le indicazioni contenute nel Piano di Governo del territorio.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Come già descritto nelle precisazioni catastali risulta che la mappa, le visure storiche e gli identificativi catastali devono essere aggiornati. La scheda catastale è sostanzialmente sovrapponibile alla situazione attuale ma nella stessa non sono rappresentati accessori edificati in epoche più recenti e piccole modifiche non sostanziali. Non è stata rappresentata la porzione di sottotetto esistente.

Il costo per la regolarizzazione eseguito da Tecnico abilitato può ammontare ad euro 2.500 compresi oneri catastali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Certificazione energetica poiché si tratta di edifici in avanzato stato di degrado strutturale.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ricade nella zona del centro storico e quindi soggetto alle Norme Tecniche Comunali vincolanti. Dall'atto di compravendita e dai documenti consultati non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente..

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 21/06/2016 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO DI DETTI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE

Consistenza

Il rilievo è stato desunto graficamente dalle planimetrie catastali con verifiche effettuate sul posto. Il criterio di misurazione adottato è il SEL- Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo. In particolare sono stati eseguiti i calcoli per blocchi evidenziati nella tabella riassuntiva.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione sintetico – comparativo. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del

prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare il compendio immobiliare. La previsione è di una vendita nel lungo periodo con valori che nella fase attuale mantengono una tendenza negativa consolidata. La valutazione è riferita ad una quota di proprietà. La situazione delle compravendite immobiliari nel settore residenziale è caratterizzata da un'ampia offerta sul mercato immobiliare non sostenuta dalla domanda soprattutto per immobili da ristrutturare. Ciò premesso i più probabili valori di mercato sono così determinati:

Lotto 1 immobile rustico in Passirano				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Porzione fabbricato nord PT e P1°	116,00	0,70	500	40.600
Porticati vari (in parte crollati)	72,00	0,35	500	12.600
Porzione nord ovest h.6,00 m PT e P1°	64,00	0,80	500	25.600
Porzione ovest h.6,50 m PT e P1°	64,00	1,00	500	32.000
Porzione sud ovest h.7,50 m PT e P1° e sottotetto (30%)	106,00	1,00	500	53.000
Porzione sud est isolato 3,20 m	21,00	1,00	500	10.500
Porzione nel giardino	33,00	0,50	500	8.250
Corte	106,00	0,20	500	10.600
Giardino	390,00	0,20	500	39.000
			TOTALE	232.150

La stima è relazionata alle misure ma è da intendersi "a corpo"

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO DELLA QUOTA 1/3
Arrondata pari a 77.300 (settantasettecento/00)
 (vedasi analisi estimativa I)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA QUOTA 1/3
Arrondata pari a 61.800 (sessantunmilaottocento/00)
 (vedasi analisi estimativa II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei **Beni Comuni Non Censibili**

Brescia 02/09/2016

mario arch. sbalzer

LOTTO 1

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del perito. Il valore unitario ordinario (€/m²) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare.

Informazioni desunte da fonti “indirette”

Le “fonti accreditate” (o “indirette”) prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il listino Immobiliare che nel caso in esame riportano i seguenti valori:

- L'Osservatorio delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre 2015 premesse che nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona riporta destinazione residenziale “normale” un valore da 1.150 €/mq a 1.350 €/mq
- Il Listino Immobiliare 1/2016 indica per destinazione residenziale “da ristrutturare” un valore da 510 €/mq a 570 €/mq

“Indagine da fonti fiduciarie”

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili il seguente valore di mercato per destinazione residenziale un valore da 400 €/mq a 600 €/mq

STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della

stima, che sarà adeguato in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Inoltre viene tenuta in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d’asta pubblica vincola l’offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l’acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d’asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell’immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell’oggetto di stima ricongiunti con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione tre valori che devono essere riconciliati.

Il primo desunto dalle fonti OMI dell’Agenzia delle Entrate costituisce un riferimento per determinare il valore di un immobile al rustico che può essere determinato al 50% del valore inferiore pari dunque a 575 €/mq;

Il secondo desunto dal Listino Immobiliare viene riconciliato, date le caratteristiche dell’immobile nel valore inferiore pari a 510 €/mq;

Il valore delle fonti fiduciarie e le indagini condotte suggeriscono un valore cautelativo dato il scarso interesse per questa tipologia di immobili pari ad euro 400 €/mq.

CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabile valore unitario di stima possa essere determinati dalla media dei valori sopra esposti dato che possono rientrare ampiamente nell’ambito della variabilità della stima, pari dunque a: $\frac{575 + 510 + 400}{3} = 495$ €/mq

3

Valore che viene arrotondato a 500 €/mq

LOTTO 1

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

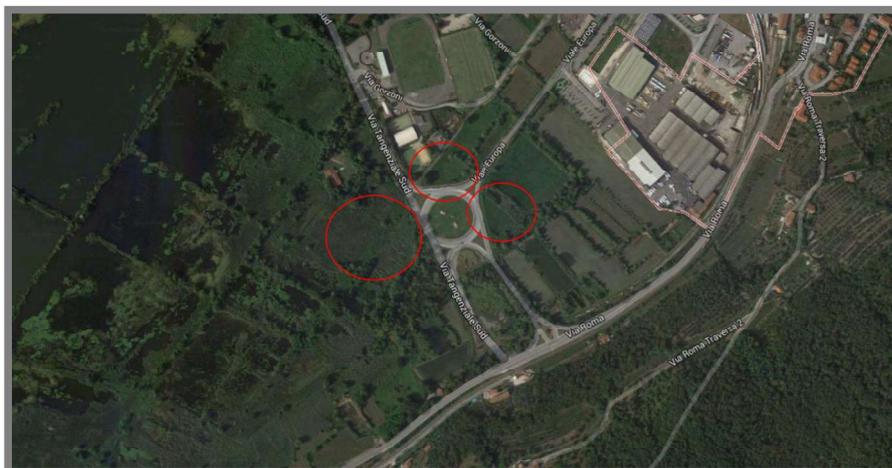
Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere una vendita fallimentare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questi lotti, costituiti da unità residenziali, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

Brescia 02/09/2016

mario arch. sbalzer

AREE VARIE



IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Iseo identificate al Catasto come segue:

<i>catasto terreni</i>					
Foglio	Mappali	Qualità/Classe	Superficie	RD	RA
22	149	Prato 2	00 39 20	14,17	9,11
22	402	Prato 2	00 33 20	12,00	7,72
22	405	Prato 2	00 26 20	9,47	6,09
22	406	Prato 2	00 16 80	6,07	3,90
22	408	bosco ceduo 2	00 28 70	2,96	0,89
22	410	bosco ceduo 2	00 05 40	0,56	0,17

Tutti i mappali sono distribuiti nella zona sud ovest del Comune di Iseo posizionati al margine del territorio edificato e nei pressi di importanti collegamenti viari.

proprietà dei mappali e provenienza:

Gli immobili sopra identificati sono di proprietà della società

- Atto di compravendita in data 12/06/2000 rep n.108444/19170 notaio Rebuffoni coadiutore del notaio Piardi trascritto a Brescia in data 23/06/2000 ai nn. 25717/14742.

Confini

Mappale n°149: da nord-ovest in senso orario dello stesso foglio mapp. 115 a nord-est strada (mapp.le 148) a sud-est mapp. 71 a sud mapp.le 51;

Mappali n°402 e 410: da nord-ovest in senso orario dello stesso foglio mapp.li 507, 505 a nord-est mapp.424 a sud-est viale Europa ;

Mappali n°405, 406 e 408: da nord-ovest in senso orario mapp.li 422 e 397, a sud ovest mappali 83, 80, 79 a sud-ovest rotonda innesto viale Europa.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di appezzamenti di terreno che si trovano nella posizione sud ovest del Comune di Iseo e nella zona limitrofa del parco delle Torbiere. I lotti sono distribuiti senza soluzione di continuità e la descrizione viene suddivisa come segue:

mapp. 149: Il terreno si trova inserito nella Riserva Naturale delle Torbiere e si trova incolto e con vegetazione spontanea in atto. L'accesso potrebbe avvenire dalla banchina della sede stradale S.P.n°71 con la quale confina;

mapp. 402 e 410: si tratta di un'area risultante dalla realizzazione dello svincolo sulla S.P. n°71 e confina per un tratto con la pista ciclabile e sul confine nord-ovest con un centro sportivo e con l'isola ecologica. Il terreno è coltivato a prato stabile;

mapp. 405, 406 e 408: si tratta di un'area risultante dalla realizzazione dello svincolo sulla S.P. n°71. Il terreno è coltivato a prato stabile e si rileva la presenza di modeste alberature lungo i confini e lungo i canali irrigui presenti. Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea lungo il confine con mappali 422 e 397 di

altra proprietà. Nella zona a nord nelle immediate vicinanze si trova una ampia area produttiva mentre a sud superata la strada si trova la riserva delle Torbiere.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Durante il sopralluogo e dai documenti consultati gli immobili risultano liberi.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Iseo in data 19/07/2016 al prot. 15876, in allegato, classifica le aree nel seguente modo:

mappale 149: Riserva Naturale “Torbiere del Serbino” art.42 delle Nta del Piano delle regole;

mapp. 402 e 410: Zona E2 Agricola di Salvaguardia art.38 delle Nta del Piano delle regole e in parte in ambito “AS” Area Sensibile, Piano di Gestione della riserva naturale delle Torbiere del Sebino art.42.a delle Nta del Piano delle regole;

mapp. 405, 406 e 408: : Zona E2 Agricola di Salvaguardia art.38 delle Nta del Piano delle regole

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le mappe sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione reale.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le aree si trovano in zone di salvaguardia in aree sensibili o in zona Riserva Naturale tutte ad elevata sensibilità paesistica devono rispettare le norme dettate dal piano delle regole del PGT indicate nel CDU in allegato.

Tutte le aree prospicienti sul tratto stradale sono ricadenti, in parte, nella fascia di rispetto stradale.

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 21/06/2016 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- **Pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo cautelare Trascrizione del **05/10/2010** reg. gen.41009 reg. part.23716, Tribunale di Brescia atto giudiziario del 13/09/2010 rep.15211 a favore della Banca di Vallecamonica con sede in Breno e contro e contro Moraschi Pietro & c snc oltre ad altri soggetti;

colpisce i mappali in Iseo oltre ad altri beni;

DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO DI DETTI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE

Consistenza

Il rilievo è stato desunto graficamente dalle visure e dalle planimetrie catastali che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione sintetico – comparativo. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale i terreni sono inseriti. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare il compendio immobiliare. La previsione è di una vendita nel lungo periodo riferiti alla particolare specificità dei beni in valutazione. In particolare la valutazione è stata suddivisa in tre lotti per le caratteristiche diverse e determinanti dei terreni per la posizione, contesto ambientale, dimensione e aspetti geomorfologici e vincoli esistenti.

Ciò premesso i più probabili valori di mercato sono così determinati:

LOTTO 2a terreni in Iseo				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
mappale 149	3.920,00	1.00	12	47.040
			TOTALE	47.040

La stima è relazionata alle misure ma è da intendersi “a corpo”

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
Arrotondato pari ad euro 47.000 (quarantasettemila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato III)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
Arrotondato pari ad euro 32.900 (trentaduemilanovecento/00)

(vedasi analisi estimativa allegato IV)