

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

Concordato Preventivo:

CP 3/2018 BRIXIA VIAGGI DI SAVIO NICOLA & CO S.A.S.

Giudice Delegato:

Dott.ssa Angelina Baldissera

Commissario Giudiziale:

Dott.ssa Annarita Zola

* * * * *

VALUTAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

* * * * *

PREMESSA E INCARICO

L'Ill.ma dott.ssa Angelina Baldissera nominava CTU in data 19 Luglio 2018 il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe, C.F. PLNMGS69D25F205S, libero professionista indifferente con studio tecnico in via Cellini n. 26, 25030 Roncadelle BS (tel./fax 030.6840842, e_mail maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918 con l'incarico di redigere la valutazione dei BENI IMMOBILI e MOBILI caduti nel Concordato Preventivo in oggetto.

Nella presente relazione il sottoscritto esperto, previo accertamento della consistenza, provvede alla valutazione dei BENI IMMOBILI in carico al Concordato Preventivo in oggetto.

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica ed alle

difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili che ha determinato una stagnazione delle compravendite ed un incremento dei tempi di vendita.

In particolare sono aumentate le offerte immobiliari, anche concorsuali a prezzi ribassati, e diminuite le domande con conseguente differenza tra il valore degli immobili ed il prezzo di vendita.

Pertanto il prezzo di alienazione può variare sensibilmente in relazione alla tipologia ed ai tempi di vendita.

Quanto riportato nella descrizione dell'immobile, in particolare finiture, impiantistica, superfici, materiali utilizzati, vetustà, stato di manutenzione e funzionamento degli impianti, è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della determinazione del valore.

Il CTU dopo aver acquisito la documentazione necessaria alla valutazione verificandone la completezza, dopo aver avuto accesso all'UTE di Brescia e all'Ufficio Tecnico del comune di Brescia e dopo aver effettuato il sopralluogo e visionato i beni della procedura ha redatto la seguente

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

IMMOBILI nel comune di Brescia in Piazza della Vittoria nn. 8/9

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari nel comune di Brescia in Piazza Vittoria 8/9, costituenti un immobile ad uso ufficio e uno ad uso cantina oltre le parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte i beni, censiti al catasto con i seguenti dati:

Catasto	Sez	Foglio	Particella	Categoria	Superficie mq
Fabbricati	NCT	120	85	A/10	223
Fabbricati	NCT	120	73	C/2	9

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, sevitù attive e passive.

Nel dettaglio si tratta dei seguenti immobili:

- 1) **Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT, Foglio 120, particella 85**, Categoria A/10, Classe 10, Consistenza 10 vani, Rendita 4.570,64, Piazza Vittoria 8;
- 2) **Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT, Foglio 120, particella 73**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 6 mq, Rendita 23,55, Piazza Vittoria 9.

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, sevitù attive e passive.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA DEI MAPPALI

Il bene sopra individuato è proprietà per 1/1 della della BRIXIA VIAGGI DI SAVIO NICOLA & CO S.A.S. a seguito dell'atto di mutamento della denominazione/ragione sociale del 18/10/2011 repertorio 9916 redatto dal Notaio Fabio Barca e atto di compravendita del 20/12/2010 repertorio 69753 redatto dal Notaio Simone Frediani.

CONFINI

Come indicato nella planimetria e nelle mappe catastali, salvi i confini più precisi e come in fatto.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono un immobile destinato ad uffici e una cantina.

Gli immobili sono situati nella centrale Piazza Vittoria del comune di Brescia.

L'edificio è dotato di accesso con scala e ascensore comuni.

L'ufficio è posto al piano terra ammezzato, mentre la cantina al piano interrato.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è datato poiché è stato costruito, nella sua originaria consistenza, anteriormente al 01/09/1967.

L'immobile subalterno 85 è costituito da ingresso/corridoio, più vani ad uso ufficio, archivio, bagno e ripostiglio.

I locali uffici sono caratterizzati da serramenti parzialmente in pvc e parzialmente in legno, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno e vetro, pavimento in parquet, riscaldamento centralizzato con caloriferi, energia elettrica, acqua ed infine pareti divisorie in laterizi intonacati e tinteggiati.

La cantina particella 73 è un locale intonacato e tinteggiato, porta d'ingresso in acciaio zincato, pavimentazione in cemento e dotato di impianto elettrico.

Nel locale sono presenti le tubazioni a vista degli impianti comuni.

3) POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo gli immobili risultano essere in possesso ed occupati dalla società BRIXIA TOUR OPERATOR S.R.L. titolare di regolare contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 11/12/2017 dal Notaio Gianni Tufano repertorio 15962 – raccolta 19488 registrato a Brescia 2 il 15/12/2017 n. 54018 Serie 1T.

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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Premesso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili, nella sua originaria consistenza, è stato costruito anteriormente al 01/09/1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita, il sottoscritto CTU ha eseguito le ricerche di rito e da

sudette verifiche risulta che gli immobili oggetto della presente perizia, successivamente al 1.9.1967, sono stati oggetto delle seguenti provvedimenti amministrativi del comune di Brescia:

- Permesso di Costruire in Sanatoria del 19/05/2010 prot.gen. 61694/2009 relativo a domanda presentata il 09/11/2009 per opere interne in locali interrati;
- Permesso di Costruire in Sanatoria del 02/02/2011 prot.gen. 61686/2009 relativo a domanda presentata il 09/11/2009 per opere interne unità immobiliari adibite ad uffici al piano amezzo.

In seguito non risultano agli atti comunali rilasciati ulteriori provvedimenti per opere, modifiche o mutamenti relativi ai beni oggetto della presente perizia che richiedessero l'autorizzazione da parte degli enti preposti.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

A seguito della visione degli atti e delle pratiche edilizie presso l'ufficio Tecnico comunale non risultano documenti relativi all'Agibilità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA
--

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ EDILIZIA – URBANISTICA degli immobili oggetto della presente perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono in modo generico la situazione riscontrata sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione, pertanto potrebbe essere soggette a revisione.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio del comune di Brescia Negli Ambiti del tessuto urbano consolidato ed in particolare nei Nuclei Storici (NTA art. 73) della città storica.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono in modo generico quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE
--

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peleri, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Cremona del Territorio, in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITA' CATASTALE degli immobili oggetto della presente perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dal CTU sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'Amministrazione Condominiale del Condominio Piazza Vittoria 8/9 è gestita dalla società CGA Consulenza gestionale di Azienda di Cattaruzza J&C sas – GESTIONI CONDOMINIALI.

L'amministratore Jacopo Cattaruzza, interpellato dal CTU, ha comunicato per iscritto che, alla data del 28/09/2018, la somma dovuta da BRIXIA VIAGGI di Savio N. & c sas relativamente alla gestione preventivo 2018 per le U.I. int. A9/A40 presso il Condominio Piazza Vittoria n° 8/9 Brescia è pari a zero essendo stato versato l'intero ammontare richiesto per la gestione occorrente.

L'immobile in oggetto non risulta gravato da evidenti formalità, vincoli o oneri e non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

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

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 27/09/2018 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/12/2010 - Registro Particolare 31289
Registro Generale 54205 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 69753/27642 del 20/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 29/12/2010 - Registro Particolare 13692
Registro Generale 54206 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio

69754/27643 del 20/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/10/2011 - Registro
Particolare 27613 Registro Generale 44337 Pubblico ufficiale BARCA FABIO
Repertorio 9916/5952 del 18/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI
DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2013 - Registro Particolare 7215 Registro
Generale 42123 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio
1700/1282 del 13/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2017 - Registro Particolare 34104
Registro Generale 55975 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio
152959/19486 del 11/12/2017 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2018 - Registro Particolare 17747
Registro Generale 27497 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio
153626/19759 del 19/06/2018 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2018 - Registro Particolare 21121
Registro Generale 33048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3167 del
28/06/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE
CONCORDATO PREVENTIVO

Non risultano esistono ulteriori iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli.

**7) VERIFICA DELLA LOCAZIONE DEI BENI E DELLA CONGRUITA' DEI CANONI
DI LOCAZIONE STABILITO IN CONTRATTO RISPETTO ALL'EFFETTIVO VALORE
DI MERCATO**

I beni immobili della presente valutazione sono oggetto d'affitto così come stabilito nel contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 11/12/2017 dal Notaio Gianni Tufano repertorio 15962 – raccolta 19488 registrato a Brescia il 15/12/2017 n. 54018 Serie 1T.

I locali sono affittati alla BRIXIA TOUR OPERATOR S.R.L. mediante il contratto di locazione sopra descritto.

La decorrenza del contratto è prevista dal 18 Dicembre 2017 e scadenza al 30 Giugno 2019, con corrispettivo mensile per l'affitto dei beni immobili pari ad euro 1.300,00 (milletrecento/00) oltre IVA a norma di legge.

VERIFICA CANONE DI LOCAZIONE

Per verificare la congruità di un canone di locazione è consuetudine utilizzare il seguente metodo:

Calcolo analitico secondo il valore minimo di locazione (€/mq al mese) per destinazione terziario secondo l'OMI della Banca dati Agenzia delle Entrate

(mq presi in considerazione sono quelli indicati nella visura catastale con esclusione del locale cantina):

Uffici Piano Ammezzato

mq 223,00 x 17,00 €/mq x mese = 3.791,00 €/mensili

Il canone di locazione contrattuale pari a 1.300,00 euro/mese è da considerarsi NON in linea con i valori di mercato, che, nell'ambito della variabilità della stima tra OMI e prezzi del mercato e in situazione di crisi del settore immobiliare quale quello attuale, può arrivare ad una riduzione anche di circa il 50% per un canone indicativo minimo di 1.900,00 euro/mese.

**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO
ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale situazione di crisi economica che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati e dei terreni.

INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra l'area edificabile oggetto di stima e i lotti edificabili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza, in questo caso, è definita come dimensione in metri cubi di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mc) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di terreni e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia;
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Nella stima si tiene in considerazione la natura, la consistenza e destinazione dell'immobile, le finiture e gli accessori di cui dispone l'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili con analoghe caratteristiche, eseguiti i conteggi delle superfici

commerciali, ricercati i più probabili redditi che l'immobile è suscettibile di produrre in rapporto alla sua destinazione e ubicazione.

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 riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

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

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2017 riporta per:

uffici "normale" un valore da 3.400,00 €/mq a 4.300,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che in base alle caratteristiche del fabbricato, alle finiture dell'immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 3.400,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia riferito al primo semestre 2018, attribuisce per un immobile residenziale agibile 1, che può essere riferito anche agli immobili destinazione uffici, un valore tra 2.200,00 €/mq e 2.870,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 2.750,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle 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 un valore di mercato tra 2.000,00 €/mq e 4.000,00 €/mq, che

in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 2.500,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui **si esprime il parere che ai Beni Immobili della presente valutazione possa essere attribuito il valore di 2.750,00 €/mq.**

CONCLUSIONI

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle visure e dalle schede catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, è al lordo e tiene conto del valore dell'area, delle eventuali aree di pertinenza esclusive/comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

DESTINAZIONE	PART.	SUB	MQ	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
UFFICI	289	85	223	100%	223,00	2.750,00	613.250,00
CANTINA	1655	73	9	35%	3,15	2.750,00	8.662,50
VALORE COMPLESSIVO							621.912,50

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, sevità attive e passive.

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure ed alle misure desunte dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

Pertanto si ritiene che il **VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO della proprietà per 1/1 possa essere stimato arrotondato Euro 622.000,00 (seicentoventiduemila/00).**

VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO euro 622.000,00

La valutazione sopra esposta è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

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 un Concordato Preventivo, è bene descrivere la determinazione del 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 e 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 estrinsechi della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. 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 VALORE A BASE D'ASTA

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%. Pertanto si ritiene che il valore arrotondato da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato del 20%, per cui il

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA della proprietà per 1/1 è stimato arrotondato Euro 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00).

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA euro 498.000,00
--

* * * * *

Roncadelle lì, 28/09/2017

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Peloni



Allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

IMMOBILI nel comune di Brescia in Piazza della Vittoria nn. 8/9

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale: schede e visure catastali;
- c) Documentazione urbanistica: estratto, legenda e NTA del PGT;
- d) Autorizzazioni edilizie;
- f) Contratto d'affitto;
- g) Elenco Ispezioni ipotecarie;
- h) Stampe Ispezioni ipotecarie.