

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 173/ 2017

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Giudice delegato:	Dr. Raffaele Del Porto
Creditore procedente:	GUBER SPA Con sede in via Corfù n° 102, Brescia C.F./P.Iva 03140600176
Rappresentato dall'Avvocato	Maurizio Miceli Sopo Con Studio in via Corfù n° 102, Brescia Tel + 030 8840426 E mail maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it
Creditore Ricorso per intervento	Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Con sede in via Sostegno n° 8, Brescia C.f. :00436650170
Rappresentato dall'Avvocato	Antonio Dall'Oglio Con Studio in via Sardegna n° 38, Brescia E mail antonio.dalloglio@brescia.pecavvocati.it
Creditore Ricorso per intervento	Agenzia Delle Entrate Riscossione Con sede in via Giuseppe Grezar, 14 Roma C.f. 13756881002
Rappresentato dal Procuratore	Cavalire Laura via Cefalonia n° 49, Brescia E mail pct@pec.agenziariscossione.gov.it
Esecutato:	Omissis residente Via Omissis C.f. Omissis
Esperto incaricato	Landi Ing. Gianpietro Via Bertolotti, 26 Gavardo (BS) C.f. LND GPT 57C28 B157R E mail gianpietro.landi@pec.it

Nomina dell'esperto 20 luglio 2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 26 settembre 2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 23 novembre 2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 26 gennaio 2018



Identificazione dei lotti

LOTTO N° 1

Descrizione: Terreni

Ubicazione: Gargnano

- Identificativi catastali:
- 1) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 317 – superficie 00.10.10
Porzione AA sup. 00.09.09 prato - classe 2[^] - R.D. 2,58 - RA. 2,11
Porzione AB sup. 00.01.01 bosco alto - classe 1[^] - R.D. 0,37 - RA. 0,03

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 2) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 320 – superficie 03.05.30
Porzione AA sup. 03.00.30 prato - classe 3[^] - R.D. 62,04 - RA. 54,28
Porzione AB sup. 00.05.00 bosco alto - classe 1[^] - R.D. 1,81 - RA. 0,15

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 3) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 2478 – superficie 02.27.60
Porzione AA sup. 02.20.58 prato - classe 3[^] - R.D. 45,57 - RA. 39,87
Porzione AB sup. 00.07.02 bosco alto - classe 1[^] - R.D. 2,54 - RA. 0,22

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 4) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 3534 – superficie 00.00.60
Fabbricato RURALE

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 5) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4385 – superficie 02.09.70
bosco alto - classe 1[^] - R.D. 75,81 - RA. 6,50

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 6) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4388 – superficie 00.95.30
bosco alto - classe 1[^] - R.D. 34,45 - RA. 2,95

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 7) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4412 – superficie 03.38.00
Porzione AA sup. 03.00.00 prato - classe 2[^] - R.D. 85,22 - RA. 69,72
Porzione AB sup. 00.38.00 bosco alto - classe 1[^] - R.D. 13,74 - RA. 1,18

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000
 - 8) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4617 – superficie 02.61.30
Porzione AA sup. 02.50.29 prato - classe 4[^] - R.D. 32,32 - RA. 38,78
Porzione AB sup. 00.11.01 bosco alto - classe 1[^] - R.D. 3,98 - RA. 0,34

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000



9) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4618 – superficie 02.36.50
bosco alto - classe 1^ - R.D. 85,50 - RA. 7,33

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

10) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4622 – superficie 02.73.00
bosco alto - classe 1^ - R.D. 98,69 - RA. 8,46

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

11) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4628 – superficie 00.39.80
Porzione AA sup. 00.35.72 prato - classe 3^ - R.D. 7,38 - RA. 6,46
Porzione AB sup. 00.04.08 bosco alto - classe 1^ - R.D. 1,48 - RA. 0,13

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

12) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4632 – superficie 00.51.70
Porzione AA sup. 00.50.69 prato - classe 4^ - R.D. 6,54 - RA. 7,85
Porzione AB sup. 00.01.01 bosco alto - classe 1^ - R.D. 0,37 - RA. 0,03

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

13) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4633 – superficie 01.44.70
bosco alto - classe 1^ - R.D. 52,31 - RA. 4,48

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

14) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 5266 – superficie 00.01.90
Fabbricato Rurale

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

15) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 6205 – superficie 01.33.60
Porzione AA sup. 01.20.54 prato - classe 4^ - R.D. 15,56 - RA. 18,68
Porzione AB sup. 00.13.06 bosco alto - classe 1^ - R.D. 4,72 - RA. 0,40

Diritto di proprietà: Quota di proprietà
Omissis 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in libero mercato del lotto INTERO € 398.990,00
Più probabile valore in libero mercato del lotto A € 181.920,00
Più probabile valore in libero mercato del lotto B € 217.070,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del lotto INTERO € 395.000,00
Più probabile valore in libero mercato del lotto A € 180.000,00
Più probabile valore in libero mercato del lotto B € 215.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Gli immobili, per la sua ubicazione e per i vincoli urbanistici non presentano una particolare appetibilità di mercato e ne limitano a pochi soggetti l'interesse all'acquisto

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	ND vedi pagina 11
Conformità catastale	NO vedi pagina 12
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	SI
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	Si vedi pagina 13
Condizioni limitative	Si vedi pagina 13

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	5
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	6
4.1	Rispondenza urbanistica.....	6
4.2	Rispondenza catastale.....	6
4.3	Verifica della titolarità e di Possesso.....	6
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	7
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	7
7.	Analisi estimativa.....	7
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	8
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	8
10.	Elenco della documentazione allegata alla Relazione.....	9



1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore.

- Data 29 settembre 2017 Agenzia del Territorio per visure catastali
- Data 29 settembre 2017 Comune di Gargnano per accesso atti e per richiesta CDU
- Data 06 ottobre 2017 Agenzia del Territorio per visure ipotecarie
- Data 06 ottobre 2017 Agenzia delle Entrate per accesso atti
- Data 27 ottobre 2017 Sopralluogo
- Data 27 ottobre 2017 Comune di Gargnano per ritiro CDU e accesso atti
- Data 30 maggio 2017 Comune di Brescia per accesso atti

2 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Gargnano
- Omissis

Zona: Periferica rispetto al centro Gargnano

Mappa geografica:

Fonte: <http://google maps>



<u>Caratteristiche del sito:</u>	Area pascolo e bosco
<u>Condizioni disponibilità immobiliare:</u>	Occupato dalla proprietà
<u>Destinazione immobiliare:</u>	Il lotto è costituito da terreni e due fabbricati rurali
<u>Tipologia immobiliare:</u>	Bosco e prato di montagna e costruzioni rurali
<u>Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:</u>	Fabbricato Rurale in muratura
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Fabbricati rurali
<u>Dimensione:</u>	medio
<u>Condominio</u>	No
- Caratteri domanda e offerta:	Privato sia per domanda che offerta
- Forma di mercato :	Concorrenza monopolistica molto ristretta della domanda per l'ubicazione dell'immobile
- Filtering:	Minima per l'ubicazione e i vincoli
- Fase del mercato immobiliare:	Contrazione

3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione degli immobili staggiti

Gli immobili oggetto di stima:

- sono dei terreni e due fabbricati rurali ubicati in via Costa n° 81, zona periferica che dista 20 km dal centro abitato del comune di Gargnano;
- ha il vincolo di Zona a Protezione Speciale "Alto Garda Bresciano"

Confini: catastali : I terreni sono raggruppati e confinano con altri terreni aventi la medesima destinazione d'uso

Consistenza:

La consistenza della superficie è stata desunta dalle visure catastali mentre la consistenza dei due fabbricati rurali è stata desunta dalla mappa catastale e dalle tavole allegate ad una richiesta di autorizzazione edilizia

Superficie Totale dei terreni	mq	232.660,00
Superficie Fabbricati rurali	mq	250,00

Caratteristiche qualitative:

L'immobile non presenta caratteristiche qualitative in quanto è un'unità di medio dimensioni e soprattutto è ubicata nella zona montana ad una distanza di Omissis dal comune di Gargnano

4 Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione fabbricato rurale antecedente alla data di acquisto da parte della ditta Esecutata.
- Titoli autorizzativi a nome della ditta Omissis esaminati presso Ufficio Tecnico Comune di Gargnano
 - a) Concessione Edilizia N° 51/1999 - Progetto ristrutturazione del fabbricato rurale distinto al n° mappa 5266, del quale non risulta all'ufficio tecnico nessun inizio e fine lavori;
 - b) D.I.A. N° 200/2001 - Progetto ristrutturazione del fabbricato rurale distinto al n° mappa 5266, del quale non risulta all'ufficio tecnico nessun inizio e fine lavori;



c) D.I.A. N° 183/2002 - Progetto rifacimento copertura del fabbricato rurale con n° mappa 5266, del quale non risulta all'ufficio tecnico nessun inizio e fine lavori;

a) Permesso di Costruire N° 2/2001 - Progetto modifica tracciato strada di accesso. I lavori sentito il tecnico sono stati eseguiti.

Situazione urbanistica

Dalla lettura delle norme urbanistiche relative all'immobile Il sottoscritto rileva che il Piano di Governo del Territorio del comune di Gargnano che gli immobili distinti con il n° di mappa 317 (parte), 320 (parte), 2478 (parte), 4412 (parte), 4628 (parte), 3534, 4385, 4388, 4617, 4618, 4622, 4632, 4633, 6205 ricadono in EB (zona a bosco) e il mappale 5266, 317 (parte), 320 (parte), 2478 (parte), 4412 (parte), 4628 (parte) in zona EP (Zona agricola permanente)

Le attività edilizie autorizzabili sono quelle legate all'attività agricola, con differenti coefficienti edificatori.

4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, vista l'assenza di documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio, vista la documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gargnano, vista l'impossibilità di accedere alla proprietà per l'assenza del proprietario il giorno del sopralluogo con la presente

NON PUO' DICHIARARE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle sole costruzioni rurali identificati in mappa alla

- 4) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 3534 – superficie 00.00.60
Fabbricato Rurale
- 14) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 5266 – superficie 00.01.90
Fabbricato Rurale

4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista l'assenza di documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio, vista la documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gargnano,

DICHIARA

la NON corrispondenza delle schede catastali delle sole costruzioni rurali identificati in mappa alla

- 4) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 3534 – superficie 00.00.60
Fabbricato Rurale
- 14) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 5266 – superficie 00.01.90
Fabbricato Rurale

in quanto gli immobili non sono stati denunciati al catasto urbano.

4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Gli immobili sono pervenuti alla ditta Omissis con:



- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 31 marzo 1999 del Notaio Conti Eligio n° repertorio 59098, Trascritto in data 17 aprile 1999 R.G, n° 2017 R.P. n° 1381 (punto 1 allegato 6 – Ispezioni).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Gli immobili risultano occupati dalla proprietà, mentre non risultano contratti registrati, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate allegata.

5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente

Dal sopralluogo il sottoscritto non ha potuto rilevare alcunché vista l'assenza per proprietario.

6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (allegato 6 – Ispezioni) si evince dall'elenco sintetico formalità del 06 ottobre 2017 le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (punto 2 dell'ispezione) Iscrizione del 22 ottobre 1999 RG n° 6328 R.P. n° 1270;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Gargnano (punto 3 allegato 6 – Ispezioni) Trascrizione del 22 ottobre 1999 RG 6329 RP 4334 (vincolo per Concessione Edilizia N° 51/1999 – Vedi legittimità edilizia)
- Ipoteca Legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n° 602, Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri Spa (punto 4dell'ispezione) Iscrizione del 05 ottobre 2009 RG n° 6668 R.P. n° 1268;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia (punto 5 dell'ispezione) Iscrizione del 04 febbraio 2010 RG n° 1153 R.P. n° 214;
- Ipoteca Legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n° 602, Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri Spa (punto 6 dell'ispezione) Iscrizione del 25 ottobre 2010 RG n° 7188 R.P. n° 1569;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia (punto 7 dell'ispezione) Iscrizione del 05 gennaio 2011 RG n° 127 R.P. n° 25;
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento (punto 8 dell'ispezione), degli Ufficiali Giudiziari Trascritto in data 22 febbraio 2017 RG n° 1162 R.P. n° 834;

7 Analisi estimativa

Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta:
 - di quanto rilevato durante il sopralluogo;
 - dei dati ricavati dalle planimetrie catastali;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

Verifica del migliore e più conveniente uso



L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico ritiene che vista la particolarità dell'immobile, della sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, l'applicazione del criterio di valutazione immobiliare (MCA) con opportune e sufficienti comparazioni, sia la migliore scelta per la valutazione.

Inoltre viene proposto una suddivisione in due lotti, contraddistinti dalle lettere A e B nella tavola allegata, aventi in comune la strada di accesso che attraversa il lotto B.

La proposta di suddivisione dei due lotti è stata effettuata assegnando ad ognuno di essi uno dei fabbricati esistenti (fabbricati rurali) che per la precisione sono il mappale 3534 per il lotto A e il mappale 5266 per il lotto B.

8 Riepilogo dei valori di stima

VALORI DI STIMA PER L'INTERO

Per quanto concerne gli immobili in Gargnano identificato in mappa alla

1) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 317 – superficie 00.10.10			
Valore commerciale dei terreni	Mq	1.010 x 1,50 €/mq = €	1.515,00
2) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 320 – superficie 03.05.30			
Valore commerciale dei terreni	Mq	30.530 x 1,50 €/mq = €	45.795,00
3) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 2478 – superficie 02.27.60			
Valore commerciale dei terreni	Mq	22.760 x 1,50 €/mq = €	34.140,00
5) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4385 – superficie 02.09.70			
Valore commerciale dei terreni	Mq	20.970 x 1,50 €/mq = €	31.455,00
6) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4388 – superficie 00.95.30			
Valore commerciale dei terreni	Mq	9.530 x 1,50 €/mq = €	14.295,00
7) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4412 – superficie 03.38.00			
Valore commerciale dei terreni	Mq	33.800 x 1,50 €/mq = €	50.700,00
8) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4617 – superficie 02.61.30			
Valore commerciale dei terreni	Mq	26.130 x 1,50 €/mq = €	39.195,00
9) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4618 – superficie 02.36.50			
Valore commerciale dei terreni	Mq	23.650 x 1,50 €/mq = €	35.475,00
10) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4622 – superficie 02.73.00			
Valore commerciale dei terreni	Mq	27.300 x 1,50 €/mq = €	40.950,00
11) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4628 – superficie 00.39.80			
Valore commerciale dei terreni	Mq	3.980 x 1,50 €/mq = €	5.970,00
12) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4632 – superficie 00.51.70			
Valore commerciale dei terreni	Mq	5.170 x 1,50 €/mq = €	7.755,00
13) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4633 – superficie 01.44.70			
Valore commerciale dei terreni	Mq	14.470 x 1,50 €/mq = €	21.705,00



15) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 6205 – superficie 01.33.60

Valore commerciale dei terreni Mq 13.360 x 1,50 €/mq = € 20.040,00

per quanto concerne gli immobili in Gargnano identificato in mappa alla

4) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 3534 – superficie 00.00.60 Fabbricato Rurale

Valore commerciale del fabbricato rurale Mq 60.00 x 200 €/mq = € 12.000,00

14) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 5266 – superficie 00.01.90 Fabbricato Rurale

Valore commerciale del fabbricato rurale Mq 190.00 x 200 €/mq = € 70.800,00

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero viene di fatto quantificato in € **398.990,00** diconsì Euro trecentonovantottonovecentonovanta/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'intero, viene quantificato in € **395.000,00** diconsì Euro trecentonovantacinquemila/00.

VALORI DI STIMA CON PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI

LOTTO A

4) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 3534 – superficie 00.00.60 Fabbricato Rurale

Valore commerciale del fabbricato rurale Mq 60.00 x 200 €/mq = € 12.000,00

5) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4385 – superficie 02.09.70

Valore commerciale dei terreni Mq 20.970 x 1,50 €/mq = € 31.455,00

6) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4388 – superficie 00.95.30

Valore commerciale dei terreni Mq 9.530 x 1,50 €/mq = € 14.295,00

8) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4617 – superficie 02.61.30

Valore commerciale dei terreni Mq 26.130 x 1,50 €/mq = € 39.195,00

9) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4618 – superficie 02.36.50

Valore commerciale dei terreni Mq 23.650 x 1,50 €/mq = € 35.475,00

12) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4632 – superficie 00.51.70

Valore commerciale dei terreni Mq 5.170 x 1,50 €/mq = € 7.755,00

13) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4633 – superficie 01.44.70

Valore commerciale dei terreni Mq 14.470 x 1,50 €/mq = € 21.705,00

15) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 6205 – superficie 01.33.60

Valore commerciale dei terreni Mq 13.360 x 1,50 €/mq = € 20.040,00

Il più probabile **valore in libero mercato** del lotto A viene di fatto quantificato in € **181.920,00** diconsì Euro centoottantunonovecentoventi/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta del lotto A, viene quantificato in € **180.000,00** diconsì Euro centoottantamila/00.

LOTTO B

1) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 317 – superficie 00.10.10

Valore commerciale dei terreni Mq 1.010 x 1,50 €/mq = € 1.515,00

2) Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 320 – superficie 03.05.30

Valore commerciale dei terreni Mq 30.530 x 1,50 €/mq = € 45.795,00



3)	Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 2478 – superficie 02.27.60	
	Valore commerciale dei terreni	Mq 22.760 x 1,50 €/mq = € 34.140,00
7)	Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4412 – superficie 03.38.00	
	Valore commerciale dei terreni	Mq 33.800 x 1,50 €/mq = € 50.700,00
10)	Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4622 – superficie 02.73.00	
	Valore commerciale dei terreni	Mq 27.300 x 1,50 €/mq = € 40.950,00
11)	Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 4628 – superficie 00.39.80	
	Valore commerciale dei terreni	Mq 3.980 x 1,50 €/mq = € 5.970,00
14)	Catasto Terreni – Foglio 1 – Particella 5266 – superficie 00.01.90	Fabbricato Rurale
	Valore commerciale del fabbricato rurale	Mq 190.00 x 200 €/mq = € 38.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** del lotto B viene di fatto quantificato in € **217.070,00** diconsì Euro duecentodiciassettemilaesettanta/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta del lotto B viene quantificato in € **215.000,00** diconsì Euro duecentoquindicimila/00.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia
 Iscritto all'Albo: Geometri di Brescia al n° 3615 con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- 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.

Firmato digitalmente

L'Esperto Incaricato della Stima

Landi Ing. Gianpietro

Data rapporto valutazione: 20/11/2017



10 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Visure Catastali
4. Schede catastali, Estratto mappa
5. Elaborati fotografici degli esterni
6. Ispezione ipotecaria e atto di provenienza
7. Titoli autorizzativi e Abitabilità
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate

