

**ALLEGATO**  
**ANALISI ESTIMATIVA**

## *Allegato I*

### **ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere il metodo del confronto di mercato/costo di ricostruzione stimando come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall’International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il

principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi si possono citare il listino dei valori immobiliari edito da ProBrixia Camera del Commercio di Brescia, il borsino immobiliare e l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento. Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento, nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita e/o offerte di vendita, quest'ultime opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come

parametro la Superficie Esterna Lorda (SEL) espressa in metri quadri. Un giudizio di stima, così formulato, che si avvicini al “valore più probabile” che l’immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell’attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta “tolleranza estimale”. Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell’immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficile. Il mercato immobiliare ha conosciuto negli anni una crescita notevole, dovuta probabilmente alla situazione internazionale che, a parere degli esperti del settore, ha deviato su di esso risparmi che una volta erano appannaggio dei mercati valutari e finanziari, facendo così elevare i prezzi degli immobili; a ciò va aggiunto anche che il costo del denaro aveva raggiunto livelli molto bassi facilitando il ricorso al prestito bancario per l’acquisto di immobili.

Ma oggi pesano sul mercato immobiliare il momento negativo dell’economia reale dettata anche dalla pandemia che crea incertezza, l’imposizione fiscale, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l’acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste incertezze rendono ancor di più “anomalo” tale mercato, che non ha ancora prodotto il temuto “sboom” per l’equilibrio ancora esistente tra domanda ed offerta, seppur minime; da qui la disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Per l’immobile oggetto di stima, visti i requisiti, l’ubicazione e lo stato manutentivo si è pensato di ricercare sul mercato e confrontare una tipologia edilizia di appartamenti in edifici a corte.

Per la determinazione dei valori delle unità immobiliari site in via S.Martino n°35/37 si procede alla stima con il metodo del confronto/costo di ricostruzione stimando come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti.

Si determina così il valore di mercato tenendo conto delle opere che mancano alla sua realizzazione.

Reperiti quindi i dati immobiliari nella medesima zona di unità residenziali nuove/ristrutturate fino a 10 anni simili a quella oggetto di stima,

immobil e residenz	sup. mq.	prezzo €	Valore unitario €/mq	Raffronto caratteristiche			
				Ubicazione	Qualità	Taglio mq	Accessori
"A" 	104	155.000	1.490,38	Manerbio centrale	Ristrutturato	Medio	Box auto
"B" 	162	270.000	1.666,66	Manerbio centrale	Ristrutturato	Grande	Box auto
"C" 	83	125.000	1.506,02	Manerbio centrale	Ristrutturato	Medio	Box auto

considerando le particolari caratteristiche e il suo stato di manutenzione e conservazione, determinando gli aggiustamenti in funzione delle opere che mancano per le parti e comuni e per ogni singola unità sono scaturiti i seguenti valori:

#### **LOTTO NR.1 DI 19**

#### **Calcolo del valore del negozio a rustico (unità commerciale)**

Superficie commerciale mq. 71,00

Valore negozio €/mq. 975,00 x mq. 71,00 =

€. 69.225,00

#### **Calcolo del valore del posto auto scoperto**

Superficie commerciale mq. 13,00

Valore posto auto scoperto €/mq. 375,00 x mq. 13,00 = €. 4.875,00

-----

€. 74.100,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia e agibilità - €. 3.500,00

-----

€. 70.100,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da negozio al piano terra, posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 70.000,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.2 DI 19**

##### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 98,00

Valore abitazione €/mq. 1.150 x mq. 98,00 = €. 112.700,00

##### **Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 28,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 28,00 = €. 16.100,00

-----

€. 128.800,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia sanatoria e agibilità - €. 3.500,00

-----  
€. 124.800,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano terra, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di proprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 125.000,00**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO NR.3 DI 19**

#### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq.68,00

Valore abitazione €/mq. 1.200,00 x mq. 68,00 = €. 81.600,00

#### **Calcolo del valore della cantina**

Superficie commerciale mq. 5,00

Valore cantina €/mq. 575,00 x mq. 5,00 = €. 2.875,00

#### **Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 18,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 18,00 = €. 10.350,00

-----  
€. 94.825,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia sanatoria e agibilità - €. 3.500,00

-----  
€. 90.825,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 91.000,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.4 DI 19**

##### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 94,00

Valore abitazione €/mq. 1.225,00 x mq. 94,00 = €. 115.150,00

##### **Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 44,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 44,00 = €. 25.300,00

-----

€. 140.450,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità - €. 2.500,00

-----

€. 137.450,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 137.500,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.5 DI 19**

##### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 73,00

Valore abitazione €/mq. 1.100,00 x mq. 73,00 = €. 80.300,00

**Calcolo del valore della cantina**

Superficie commerciale mq. 8,00

Valore cantina €/mq. 575,00 x mq. 8,00 = €. 4.600,00

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 27,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 27,00 = €. 15.525,00

-----  
€. 100.425,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità - €. 2.500,00

-----  
€. 97.425,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 97.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.6 DI 19**

**Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 114,00

Valore abitazione €/mq. 1.100,00 x mq. 114,00 = €. 125.400,00

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 31,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 31,00 = €. 17.825,00

-----  
€. 143.225,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità - €. 2.500,00

-----  
€. 140.225,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al primo e secondo piano, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di proprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 140.000,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.7 DI 19**

##### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 82,00

Valore abitazione €/mq. 1.050,00 x mq. 82,00 = €. 86.100,00

##### **Calcolo del valore della cantina**

Superficie commerciale mq. 8,00

Valore cantina €/mq. 575,00 x mq. 8,00 = €. 4.600,00

##### **Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 19,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 19,00 = €. 10.925,00

-----  
€. 101.625,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità	-	€. 2.500,00
		-----
		€. 98.625,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al primo e secondo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 98.500,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.8 DI 19**

##### **Calcolo del valore dell'abitazione.**

Superficie commerciale mq. 49,00

Valore abitazione €/mq. 1.225,00 x mq. 49,00 =	€. 60.025,00
--	--------------

##### **Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 16,00 =	€. 9.200,00
---	-------------

-----  
€. 69.225,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale	-	€. 500,00
-------------------	---	-----------

Pratica edilizia agibilità	-	€. 2.500,00
----------------------------	---	-------------

-----  
€. 66.225,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 66.000,00**

\*\*\*\*\*

## LOTTO NR.9 DI 19

### Calcolo del valore dell'abitazione.

Superficie commerciale mq. 47,00

Valore abitazione €/mq. 1.225,00x mq. 47,00 = €. 57.575,00

### Calcolo del valore del box autorimessa.

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 16,00 = €. 9.200,00

-----  
€. 66.775,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità - €. 2.500,00

-----  
€. 63.775,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 64.000,00**

\*\*\*\*\*

## LOTTO NR.10 DI 19

### Calcolo del valore dell'abitazione.

Superficie commerciale mq. 63,00

Valore abitazione €/mq. 1.100,00x mq. 63,00 = €. 69.300,00

### Calcolo del valore della cantina

Superficie commerciale mq. 5,00

Valore cantina €/mq. 575,00 x mq. 5,00 = €. 2.875,00

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 18,00

Valore box autorimessa €/mq. 575,00 x mq. 18,00 = €. 10.350,00

-----

€. 82.525,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica edilizia agibilità - €. 2.500,00

-----

€. 79.525,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da appartamento al piano secondo, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 79.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.11 DI 19**

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 625,00 x mq. 16,00 = €. 10.000,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Pratica agibilità - €. 800,00

-----

€. 9.200,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 9.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.12 DI 19**

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 625,00 x mq. 16,00 = €. 10.000,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica agibilità - €. 800,00

-----  
€. 8.700,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 9.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.13 DI 19**

**Calcolo del valore del box autorimessa.**

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 625,00 x mq. 16,00 = €. 10.000,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica agibilità - €. 800,00

-----  
€. 8.700,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 9.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.14 DI 19**

Superficie commerciale mq. 16,00

Valore box autorimessa €/mq. 625,00 x mq. 16,00 = €. 10.000,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

Pratica agibilità - €. 800,00

-----  
€. 8.700,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 9.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.15 DI 19**

**Calcolo del valore del posto auto scoperto**

Superficie commerciale mq. 13,00

Valore del posto auto €/mq. 375,00 x mq. 13,00 = €. 4.875,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

-----  
€. 4.375,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.500,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.16 DI 19**

##### **Calcolo del valore del posto auto scoperto**

Superficie commerciale mq. 13,00

Valore del posto auto €/mq. 375,00 x mq. 13,00 = €. 4.875,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

-----  
€. 4.375,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.500,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.17 DI 19**

##### **Calcolo del valore del posto auto scoperto**

Superficie commerciale mq. 13,00

Valore del posto auto €/mq. 375,00 x mq. 13,00 = €. 4.875,00

Adeguamento e correzioni di stima:

Partica catastale - €. 500,00

-----  
€. 4.375,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.500,00**

\*\*\*\*\*

Per la determinazione dei valori delle unità immobiliari site in via Via Volta n°17/19/21 si procede alla stima con il metodo del confronto,

immobil e residenz .	sup. mq.	prezzo €	Valore unitario €/mq				
				Ubicazione	Qualità	Taglio mq	Accessori
"A" 	115	70.000	608,69	Manerbio centrale 0	Da ristrutturare	Medio	Nessuno
"B" 	141	40.000	283,68	Manerbio centrale 0	Da ristrutturare	Medio	Nessuno

reperiti quindi i dati immobiliari nella medesima zona simili a quella oggetto di stima, considerando le particolari caratteristiche e il suo stato di manutenzione e conservazione sono scaturiti i seguenti valori:

#### **LOTTO NR.18 DI 19**

#### **Calcolo del valore dell'unità residenziale**

Superficie commerciale mq. 113,00

Valore unità residenziale €/mq. 675,00 x mq. 113,00 = **€. 76.275,00**

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da unità residenziale al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 76.000,00.**

\*\*\*\*\*

## LOTTO NR.19 DI 19

### Calcolo del valore del sottotetto

Superficie commerciale (sub.26 mq. 132 + sub. 27 mq. 116 =) mq. 248,00

Valore sottotetto €/mq. 300,00 x mq. 248,00 = €. 74.400,00

**Pertanto il valore di mercato del bene immobile** costituito da sottotetto al secondo piano e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 74.500,00.**

\*\*\*\*\*

### *Allegato II*

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è 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."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore di vendita forzata o a base d'asta, perchè differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due

diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore di vendita forzata o a base d'asta invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Per le considerazioni espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene, per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, prudenzialmente mediamente del 15% del valore di stima.

#### **LOTTO NR.1 DI 19**

€.70.000,00 x 0,85 = €.59.500,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da negozio al piano terra, posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di proprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 59.500,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO NR.2 DI 19**

€.125.000 x 0,85 = €.106.250,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano terra, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 106.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.3 DI 19**

€.91.000,00 x 0,85 = €.77.350,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 77.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.4 DI 19**

€.137.500 x 0,85 = €.116.875,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 117.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.5 DI 19**

€.97.500,00 x 0,85 = €.82.875,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 83.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.6 DI 19**

€.140.000,00 x 0,85 = €.119.000,000

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al primo e secondo piano, autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 119.000,000**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.7 DI 19**

€.98.500,00 x 0,85 = €.83.725,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al primo e secondo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 83.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.8 DI 19**

€.66.000,00 x 0,85 = €.56.100,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato, e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 56.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.9 DI 19**

€.64.000,00 x 0,85 = €.54.400,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano primo, autorimessa al piano interrato, e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 54.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.10 DI 19**

€.79.500,00 x 0,85 = €.67.575,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da appartamento al piano secondo, cantina e autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 67.500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.11 DI 19**

€.9.000,00 x 0,85 = €.7.650,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 8.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.12 DI 19**

€.9.000,00 x 0,85 = €.7.650,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 8.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.13 DI 19**

€.9.000,00 x 0,85 = €.7.650,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 8.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.14 DI 19**

€.9.000,00 x 0,85 = €.7.650,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da autorimessa al piano interrato e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 8.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.15 DI 19**

€.4.500,00 x 0,85 = €.3.825,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.16 DI 19**

€.4.500,00 x 0,85 = €.3.825,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.17 DI 19**

€.4.500,00 x 0,85 = €.3.825,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito da posto auto scoperto al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 4.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.18 DI 19**

€.76.000,00 x 0,85 = €.64.600,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito unità residenziale al piano terra e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 65.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO NR.19 DI 19**

€.74.500,00 x 0,85 = €.63.325,00

**Pertanto il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del bene immobile** costituito sottotetto al secondo piano e proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c. si può stimare in cifra tonda pari a **€. 63.500,00**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO  
ELABORATI FOTOGRAFICI**

**ELABORATI FOTOGRAFICI via S.Martino n°35/37**

**Inquadramento generale e parti comuni Lotti da 1/19 a 17/19**















**LOTTO 1/19 (negozi, posto auto)**







GRUPPO EDICOM



GRUPPO EDICOM

GRUPPO EDICOM

GRUPPO EDICOM

GRUPPO EDICOM

**LOTTO 2/19 (appartamento, autorimessa)**





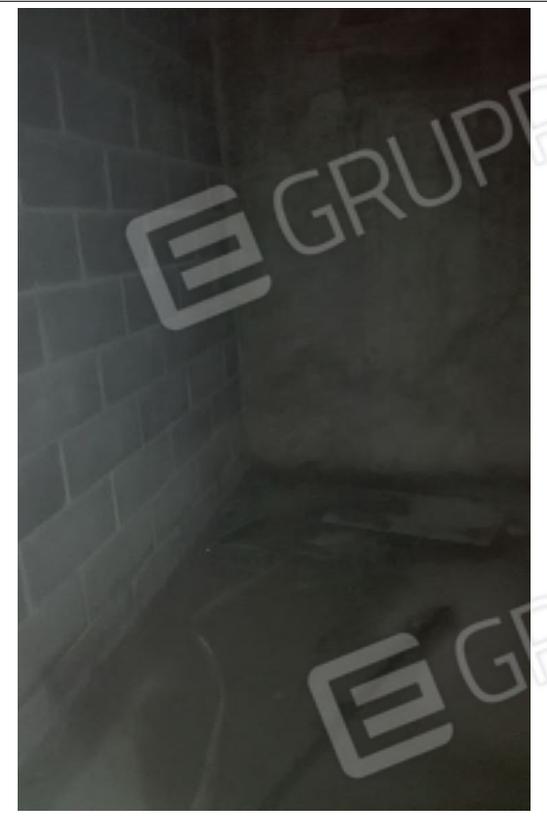
GRUPPO EDICOM



GRUPPO EDICOM

**LOTTO 3/19 (appartamento, cantina, autorimessa)**







**LOTTO 4/19 (appartamento, autorimessa)**









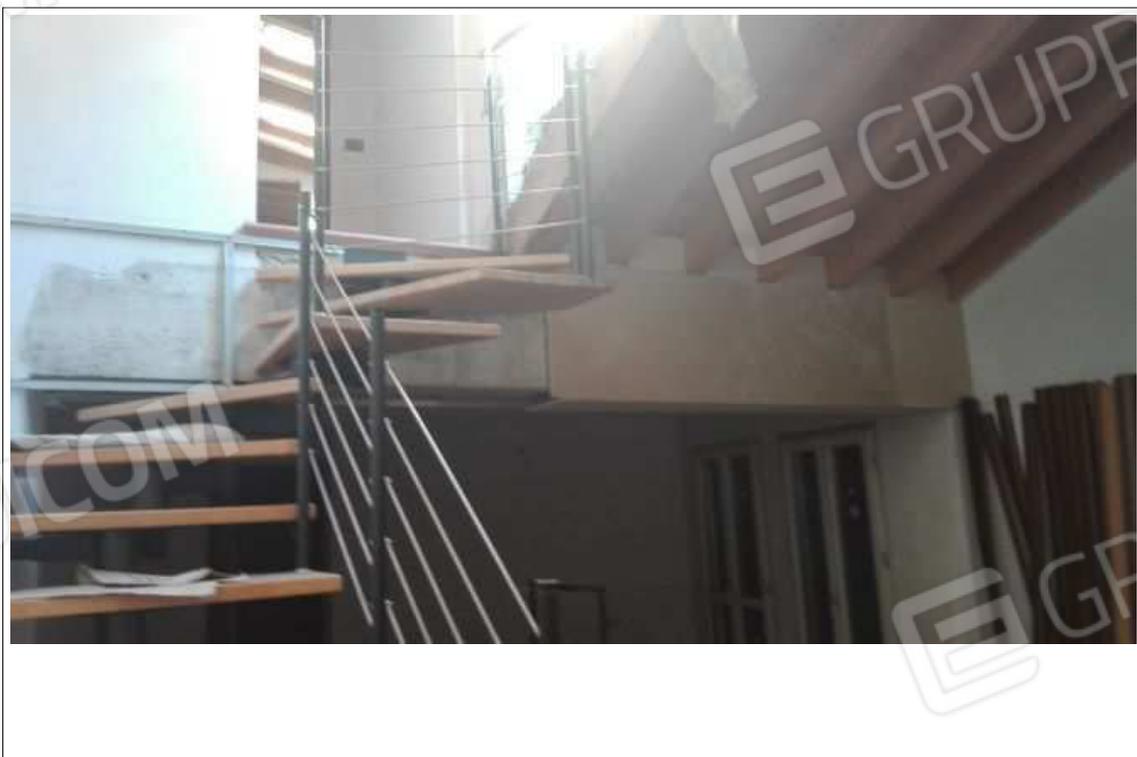
**LOTTO 5/19 (appartamento, cantina, autorimessa)**







**LOTTO 6/19 (appartamento, autorimessa)**











**LOTTO 7/19 (appartamento, cantina, autorimessa)**











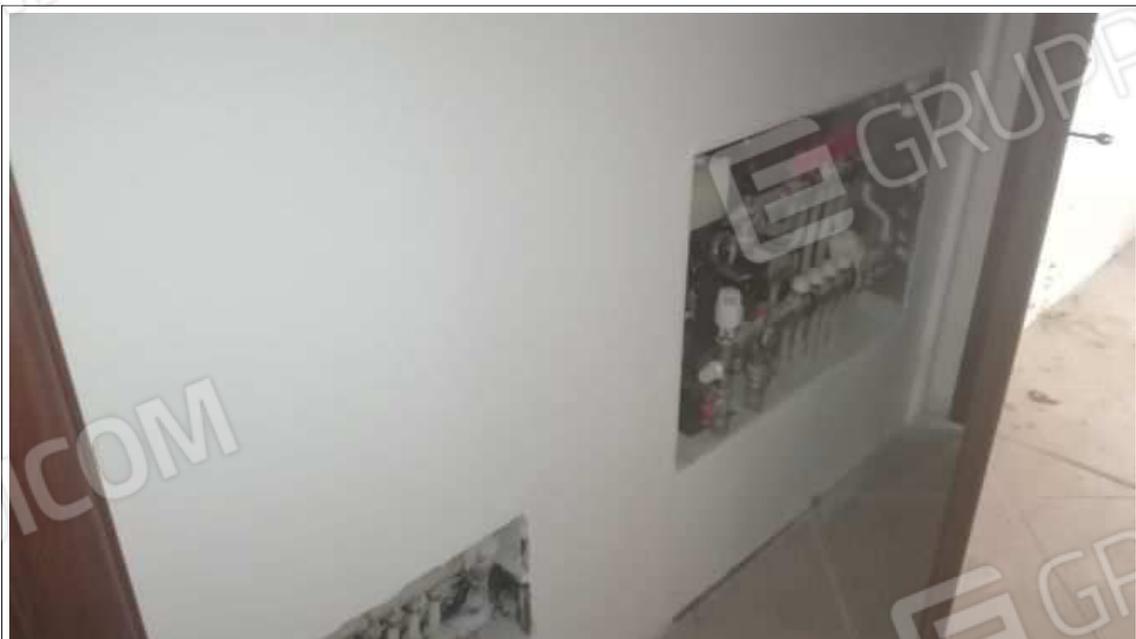






**LOTTO 8/19 (appartamento, autorimessa)**





GRUPPO EDICOM





**LOTTO 9/19**

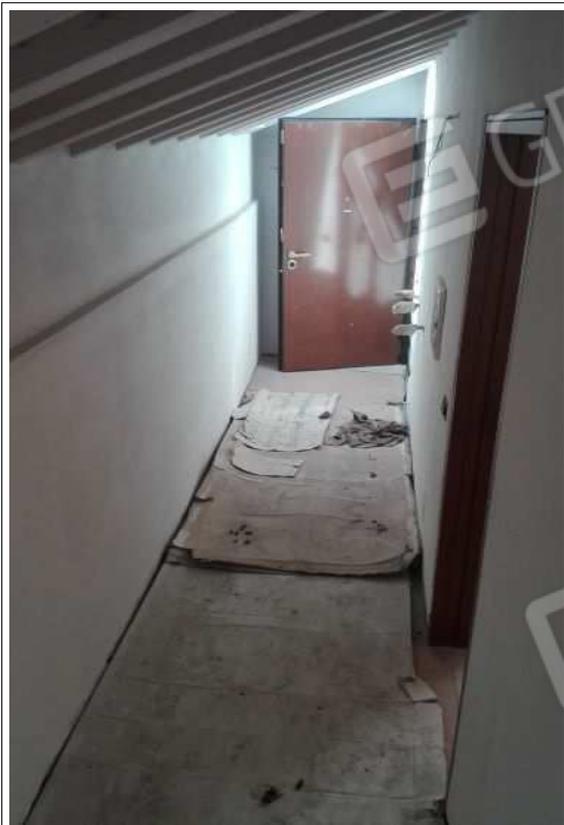
**(appartamento, autorimessa)**







**LOTTO 10/19 (appartamento, cantina, autorimessa)**









**LOTTO 11/19**

**(autorimessa)**



**LOTTO 12/19**

**(autorimessa)**



**LOTTO 13/19**

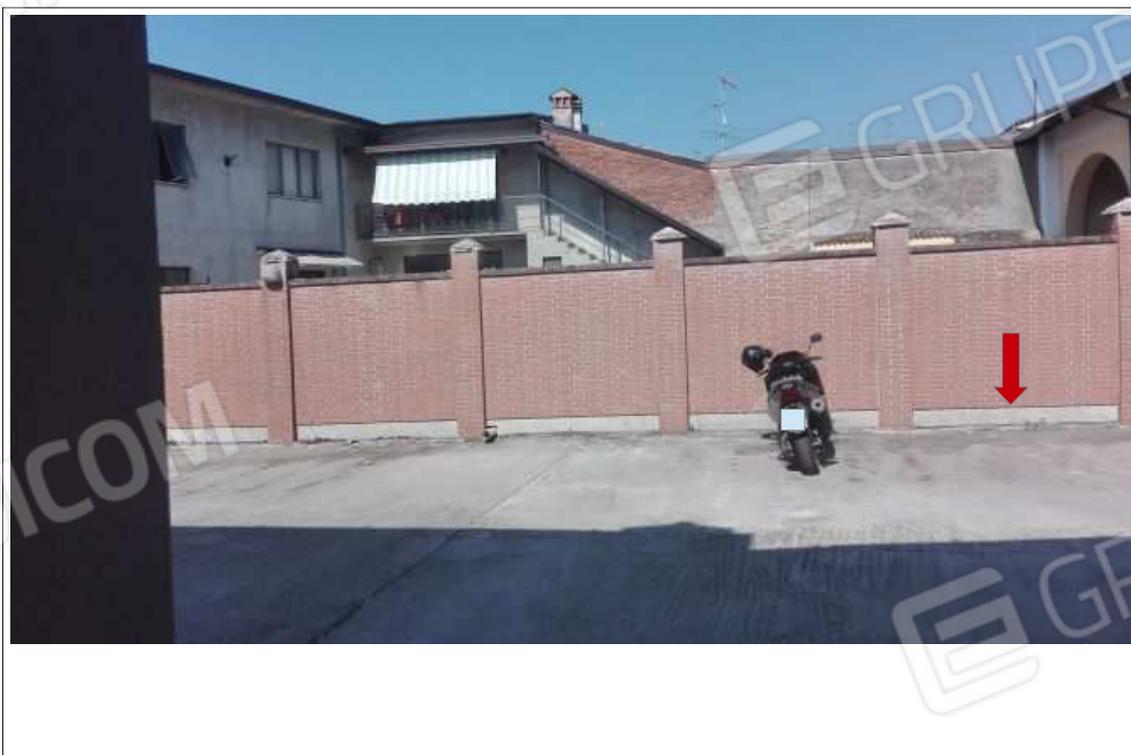
**(autorimessa)**



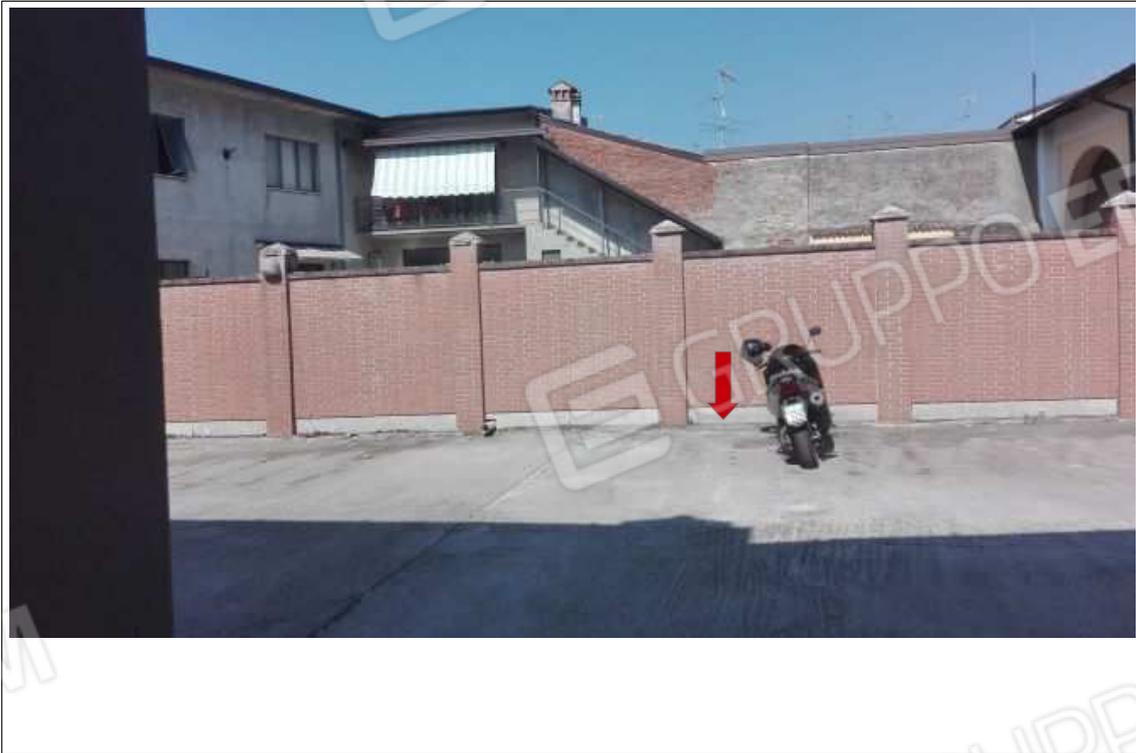
**LOTTO 14/19**  
**(autorimessa)**



**LOTTO 15/19 (posto auto scoperto)**



**LOTTO 16/19**  
**(posto auto scoperto)**

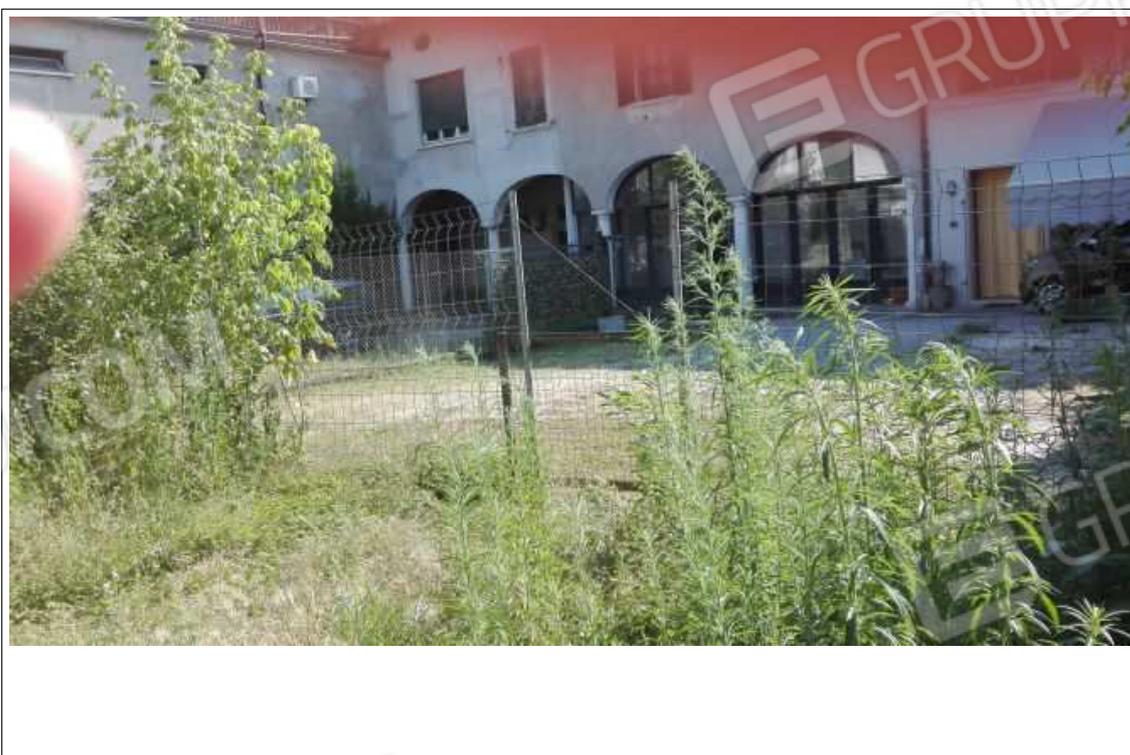


**LOTTO 17/19**  
**(posto auto scoperto)**



**ELABORATI FOTOGRAFICI via Volta n° 17/19/21**

**LOTTO 18/19 (unità residenziale)**













**LOTTO 19/19 (sottotetto)**



