

LOTTO 1 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (primo semestre 2021).

I valori indicati per la fascia zona semicentrale di Manerba del Garda, codice di zona C1, microzona catastale n. 1 sono:

- Ville e villini, stato di conservazione normale € 2.500,00 / 3.200,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Ville e villini, stato di conservazione normale € 2.300,00/3.500,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal 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 riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 1					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Abitazione	310,00	1,00	310,00		
Terrazzo e portici	128,00	0,30	38,40		
Locali accessori	80,00	0,50	40,00		
Autorimessa	51,00	0,50	25,50		
Corte esclusiva	1.369,00	0,10	136,90		
TOTALE mq. 550,80					



Riconciliazione dei valori di stima

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

Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a :

- Ville e villini, stato di conservazione normale € . 2.500,00 / 3.200,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 3.200,00/ mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Ville e villini, stato di conservazione normale € . 2.300,00/3.500,00 mq: in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 3.200,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore di stima - mq. 550,80 x € 3.200,00 = € 1.762.560,00

Montichiari, 14/03/2022

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA



LOTTO 2 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (primo semestre 2021).

I valori indicati per la fascia zona semicentrale di Manerba del Garda, codice di zona C1, microzona catastale n. 1 sono:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal 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 riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 2					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Capannone	960,00	1,00	960,00		
TOTALE mq. 960,00					

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati. Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 520,00/ mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 300,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore medio € 520,00 + € 300,00 / 2 = € 410,00

Deprezzato a € 200,00 in base allo stato dei luoghi

Valore di stima - mq. 960,00 x € 200,00 = € 192.000,00

Montichiari, 14/03/2022

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

LOTTO 3 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenda delle Entrate (primo semestre 2021).

I valori indicati per la fascia zona semicentrale di Manerba del Garda, codice di zona C1, microzona catastale n. 1 sono:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal 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 riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 3					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Capannone	520,00	1,00	520,00		
TOTALE mq. 520,00					

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati. Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 520,00/ mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 300,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore medio € 520,00 + € 300,00 / 2 = € 410,00

deprezzato a € 200,00 in base allo stato dei luoghi

Valore di stima - mq. 520,00 x € 200,00 = € 104.000,00

Montichiari, 14/03/2022

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

LOTTO 4 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (primo semestre 2021).

I valori indicati per la fascia zona semicentrale di Manerba del Garda, codice di zona C1, microzona catastale n. 1 sono:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq;

"Indagine da fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq;

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella



risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non c'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal 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 riconciliati con i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda. Allo scopo di rapportare tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile, oggetto di valutazione, ad un unico comune denominatore si procederà alla determinazione della superficie commerciale dell'unità attribuendo ad ogni singolo ambiente un coefficiente di abbattimento in relazione all'utilizzo specifico (fonte Ferrero, Sondini, Tirri _anno 1996), per cui:

UNITA' IMMOBILIARE 4					
Destinazione	Mq	Coefficiente	Mq. virtuali	€/mq	Valore €
Capannone	830,00	1,00	830,00		
TOTALE mq. 830,00					

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati. Il primo desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore medio pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 520,00 / 730,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 520,00/ mq

Il secondo, dato dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, attribuisce un pari a :

- Capannoni tipini, stato di conservazione normale € 300,00/ 500,00 mq; in base alle caratteristiche del fabbricato, ritengo che il valore corretto sia pari a € 300,00 / mq

Entrambi i valori, si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

3. CONCLUSIONI

In riferimento ai valori medi di vendita per mq rilevati dagli istituti di statistica, ritengo corretto utilizzare il valore indicato per immobili al rustico.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell' unità commerciale sia pari a:

Valore medio € 520,00 + € 300,00 / 2 = € 410,00

deprezzato a € 200,00 in base allo stato dei luoghi

Valore di stima - mq. 830,00 x € 200,00 = € 166.000,00

Montichiari, 14/03/2022

Il CTU

DE CATALDO Geometra LUCA

**LOTTO 1 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)**

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

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate 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 questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 1 € . 1.762.560,00 -20%= € 105.756,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 1	€ 1.410.048,00
--	-----------------------

Montichiari, 14/03/2022

ASTE GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3356685452

LOTTO 2 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

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

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate 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 questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 2 € . 192.000,00 -20%= € 153.600,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 2	€ 153.600,00
--	---------------------

Montichiari, 14/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3356685452

LOTTO 3 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)

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

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate 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 questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 3 € . 104.000,00 -20%= € 83.200,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 3	€ 83.200,00
--	--------------------

Montichiari, 14/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3356685452

**LOTTO 4 DI 4
ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(ALLEGATO II)**

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

La storia delle valutazioni immobiliari avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate 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 questo lotto, costituito da un' unità residenziale con autorimessa, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

2. Stima del valore a base d'asta

Valore di mercato Lotto 4 € . 166.000,00 -20%= € 132.800,00

Valore in condizione di vendita forzata - Lotto 4	€ 132.800,00
--	---------------------

Montichiari, 14/03/2022

ASTE GIUDIZIARIE.it

DE CATALDO Geometra LUCA

ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3356685452

STATO ATTUALE

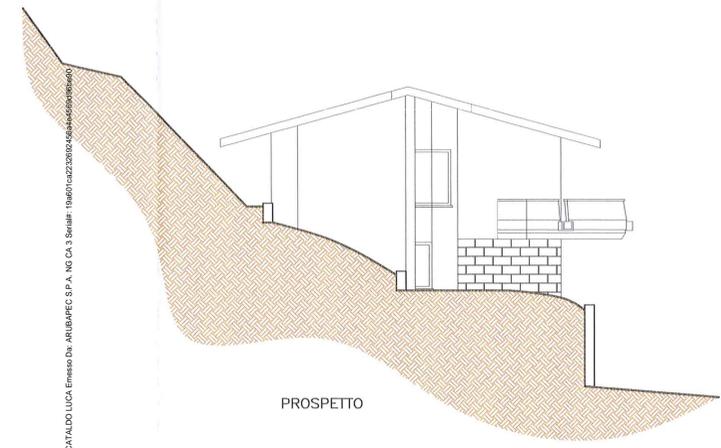
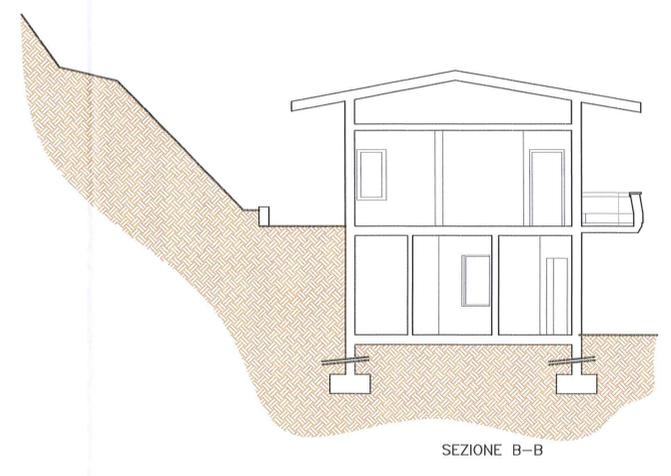
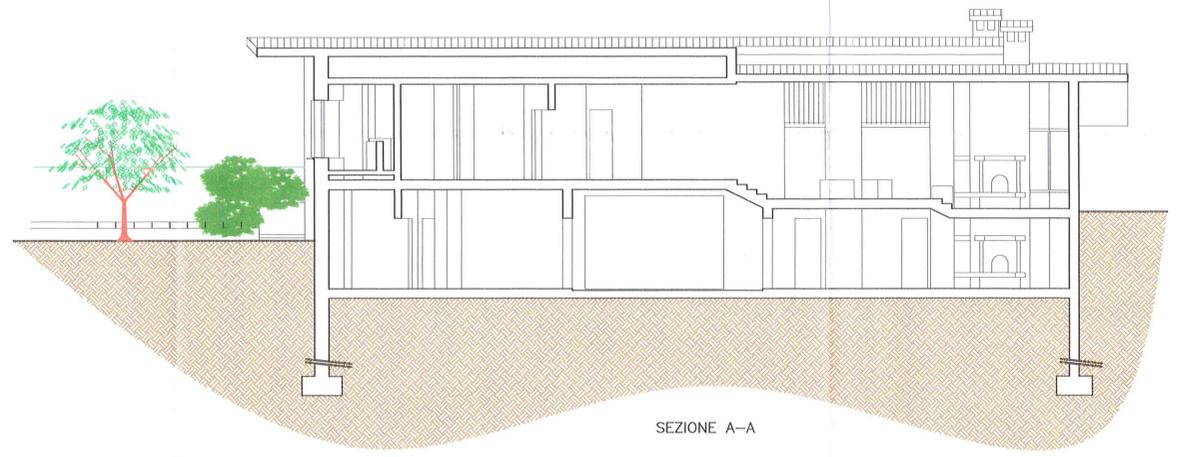
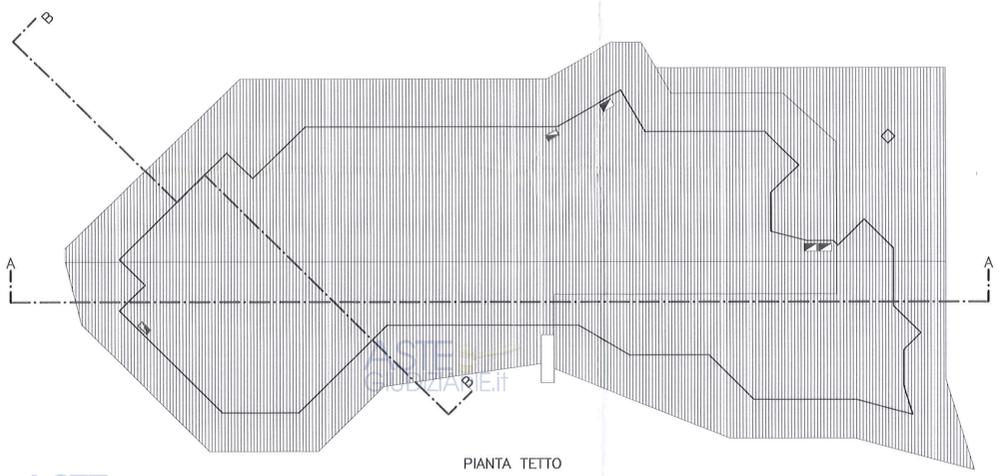
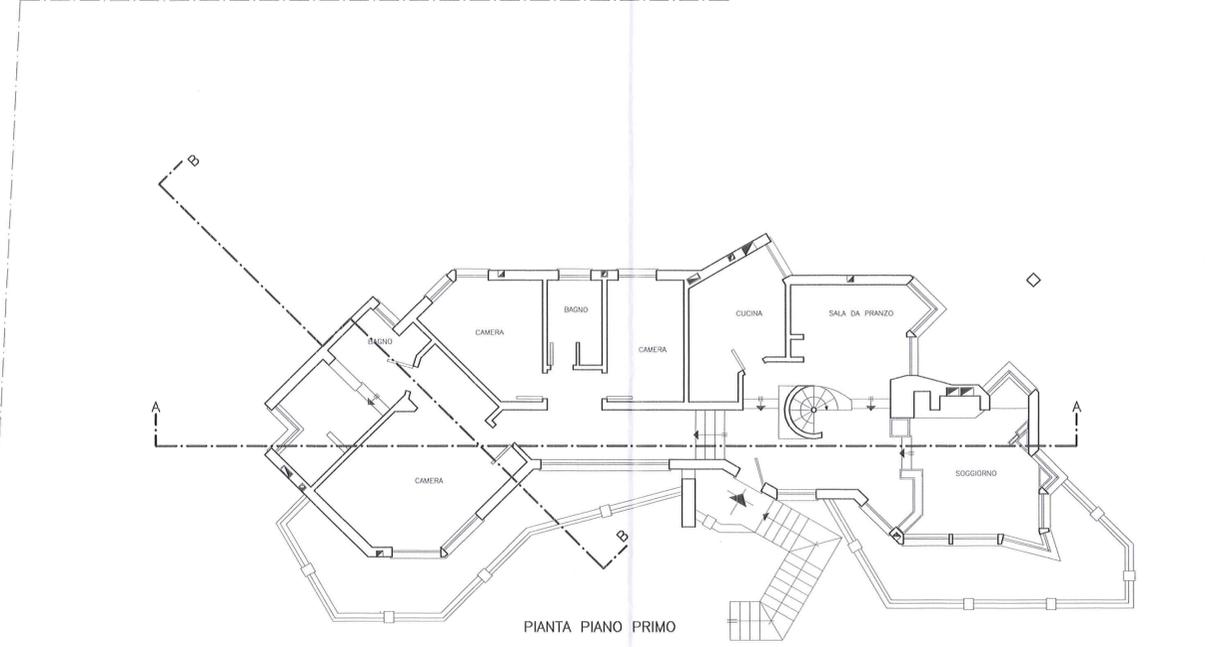
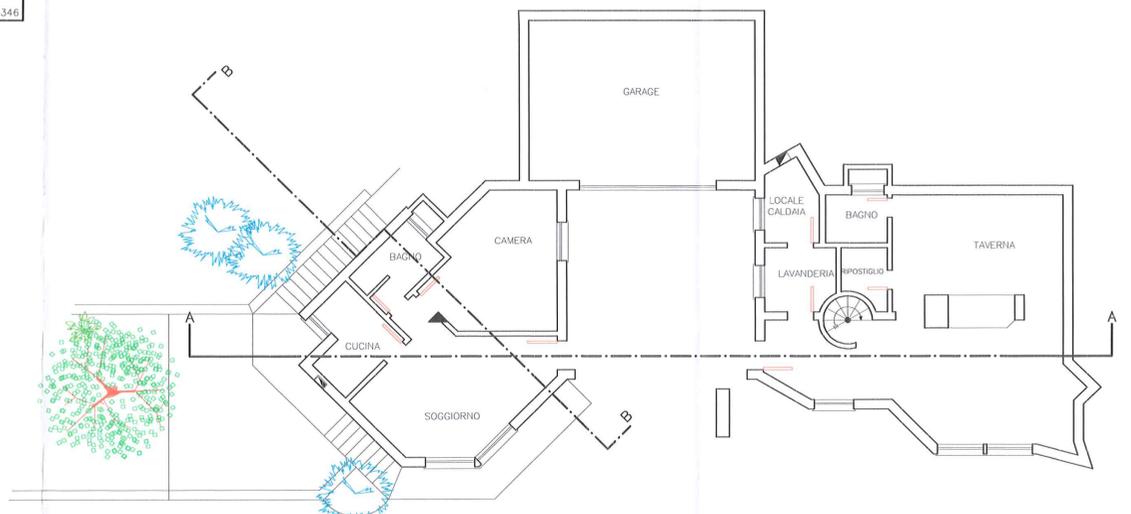
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA
 Progetto esaminato dalla Commissione
 Edilizia nella seduta del 14.06.99

Adriano Bortolotti
 Grafici allegati alla C.E.
 n. 67 del 19.06.2000

ESAMINATO APPROVATO NON APPROVATO



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 SEGREGARIO COMUNALE
 (Dot. Bruno Raineri)



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato DA DE CATALDO LUCA Emesso DA ARUBAPEC S.P.A. NO CA.3 Serie#: 10601ca1232002456464600000000

STATO DI PROGETTO



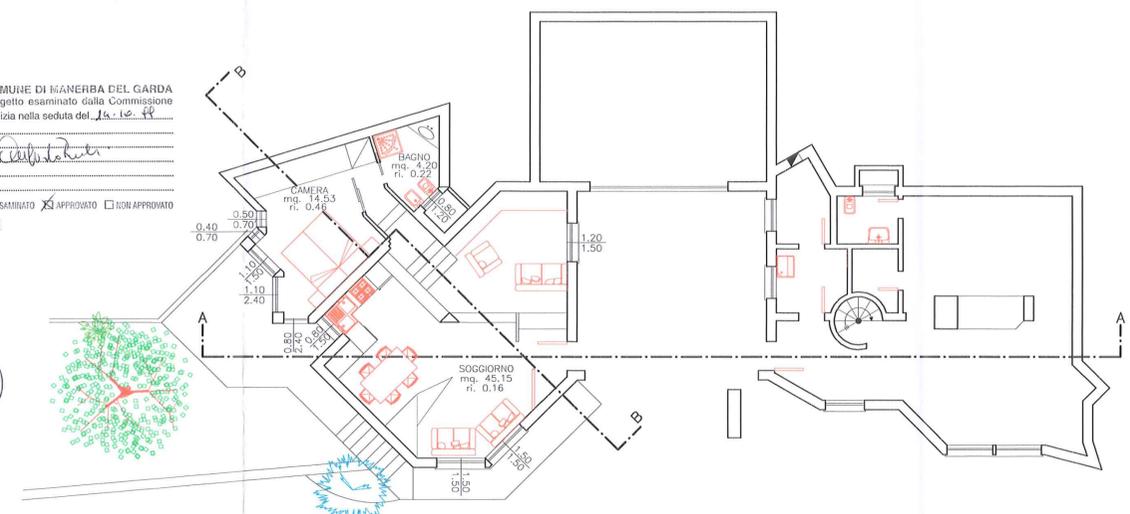
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA
 Progetto esaminato dalla Commissione
 Edilizia nella seduta del 14.10.99

ESAMINATO APPROVATO NON APPROVATO

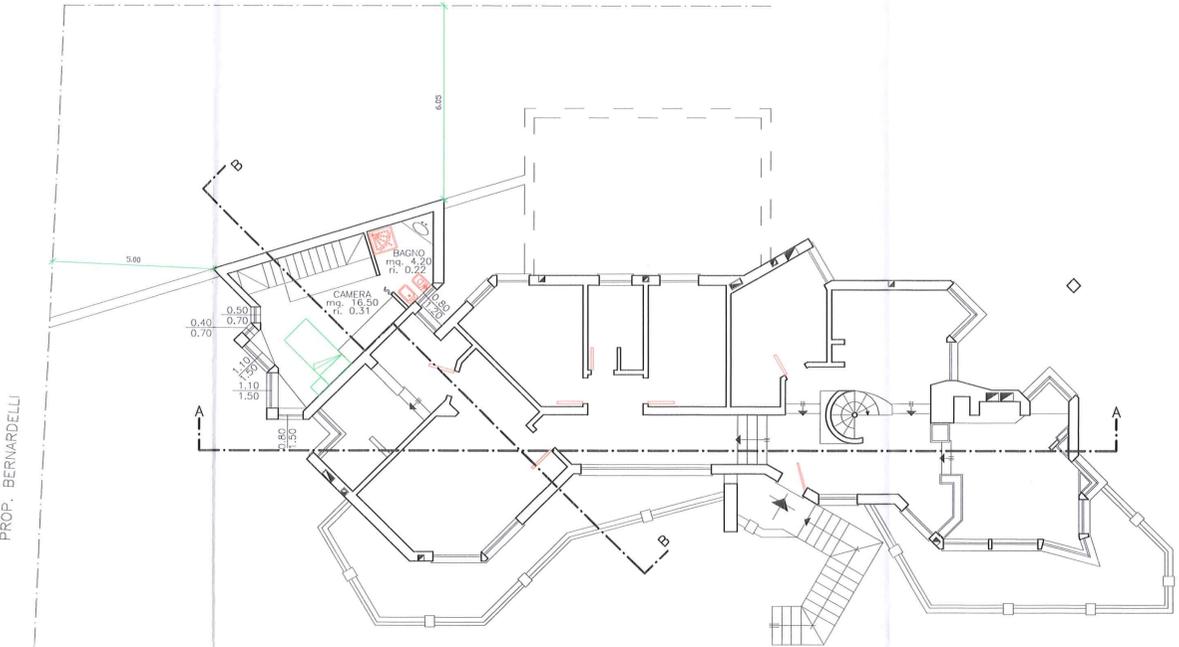


Grafici allegati alla C.E.
 n. 67 del 19.06.2000

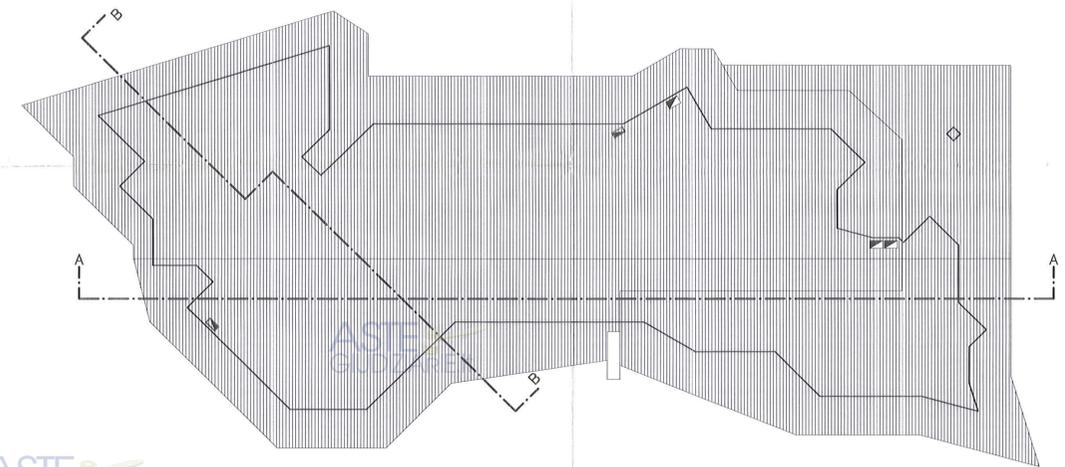
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 SEGRETARIO COMUNALE
 (Dott. Bruno Raineri)



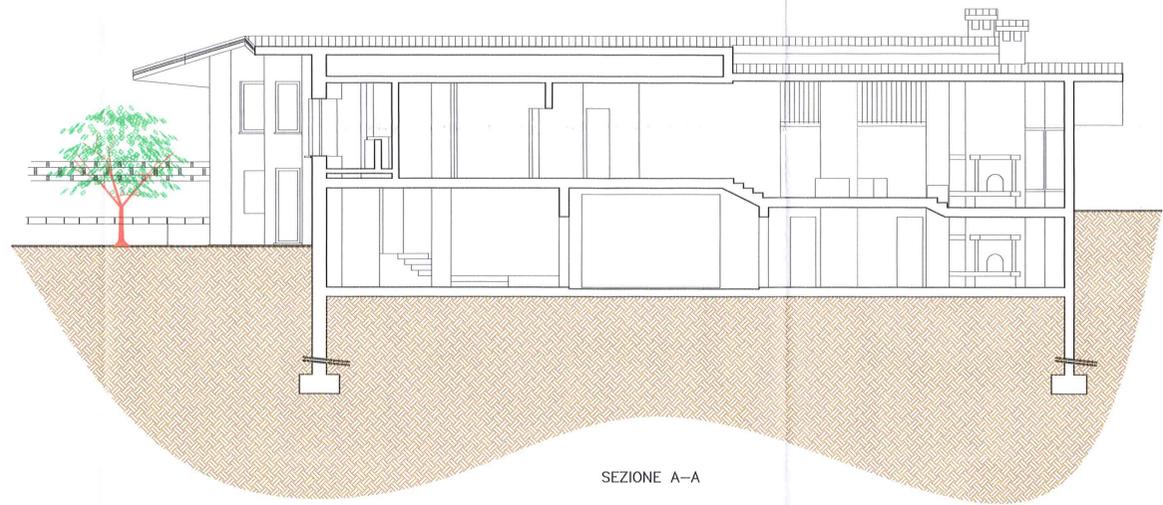
PIANTA PIANO TERRA



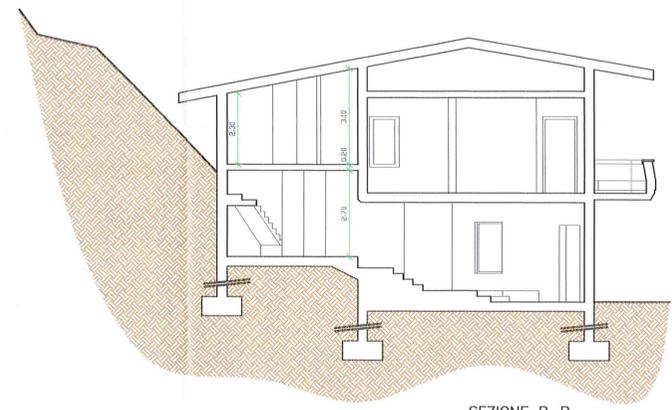
PIANTA PIANO PRIMO



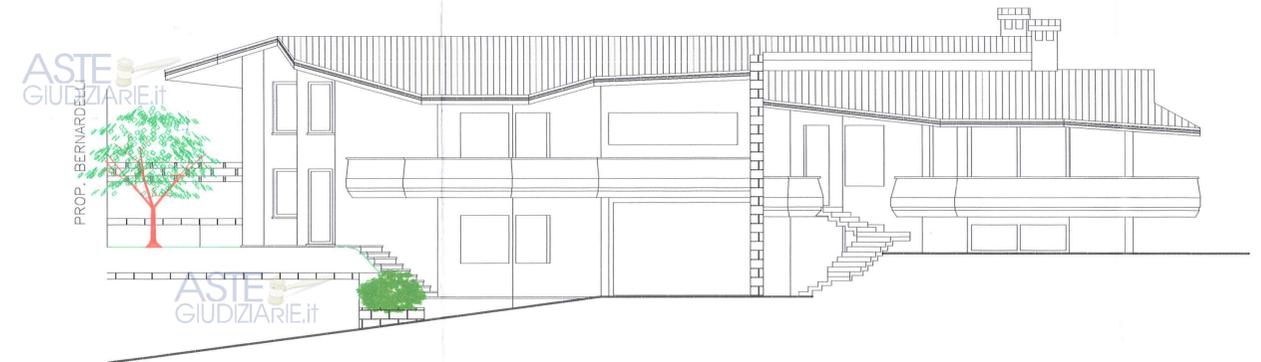
PIANTA TETTO



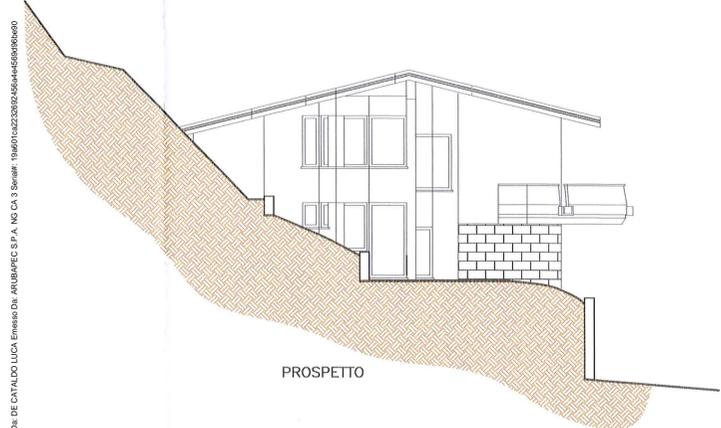
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



PROSPETTO



PROSPETTO



SOVRAPPOSIZIONI

COMUNE DI MANERBA DEL GARDA
 Progetto esaminato dalla Commissione
 Edilizia nella seduta del 10.11.1999

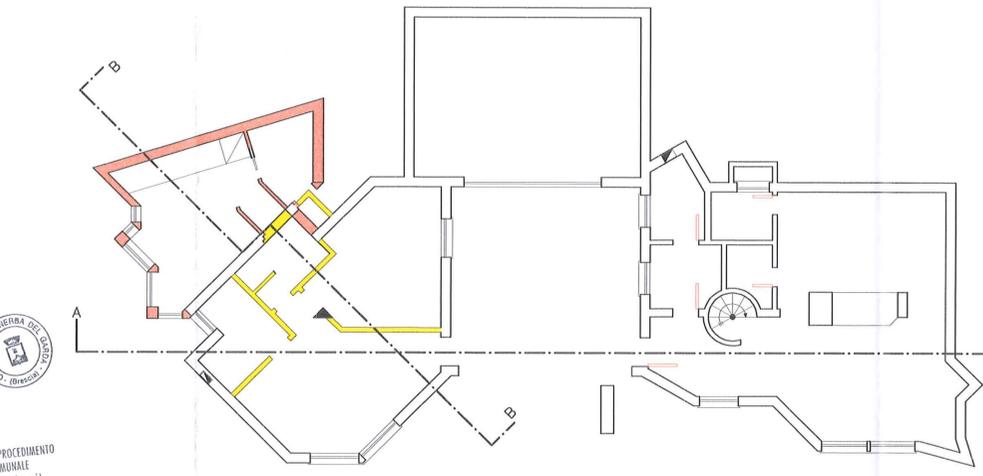
Adriano Bortolotti

ESAMINATO APPROVATO NON APPROVATO

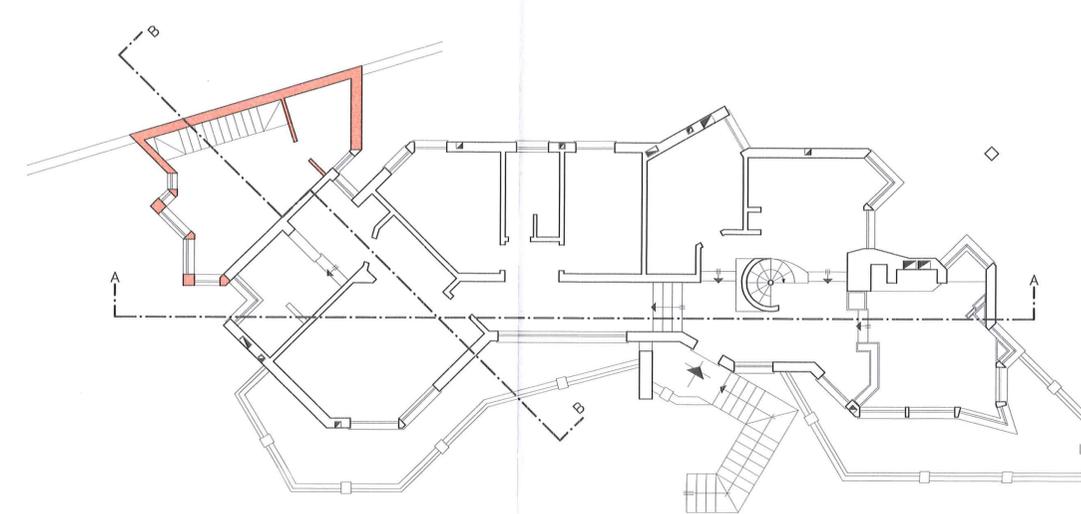
COMUNE DI MANERBA D/GARDA
 Provincia di Brescia
29 SET. 1999
 Prot. N. 2238

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 SEGRETARIO COMUNALE
 (Dott. Brian Raineri)

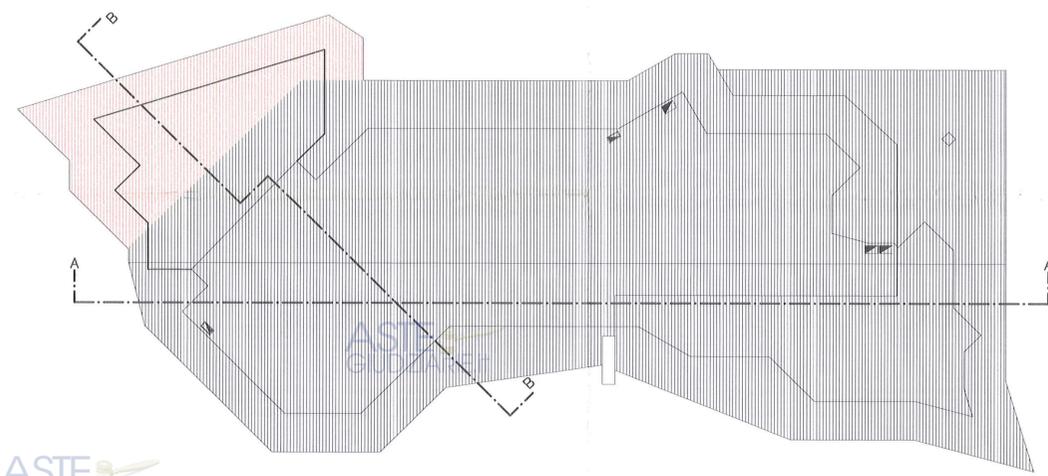
Grafici allegati alla C.E.
 n. 67 del 19.06.2000



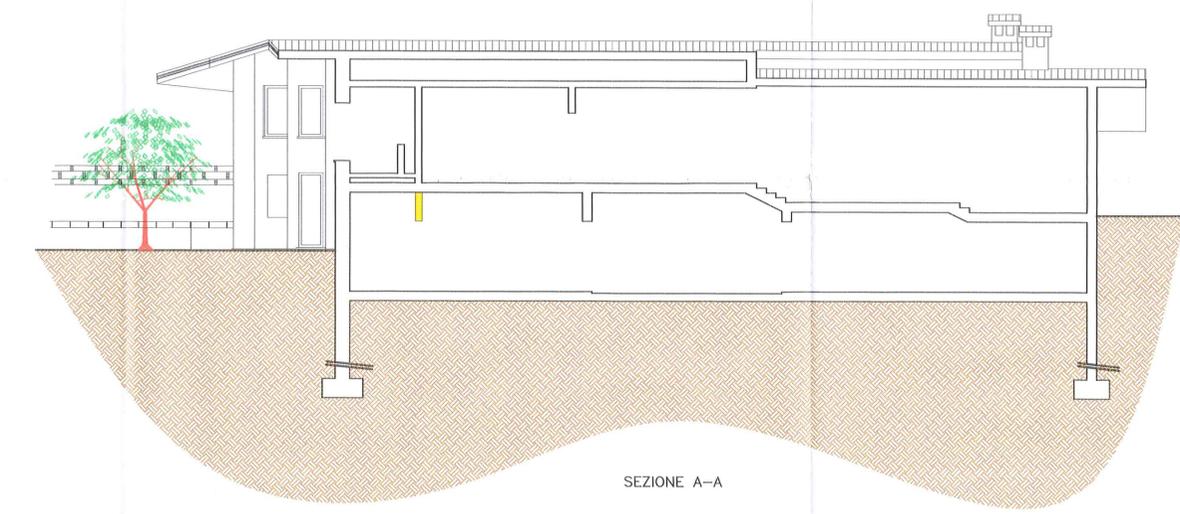
PIANTA PIANO TERRA



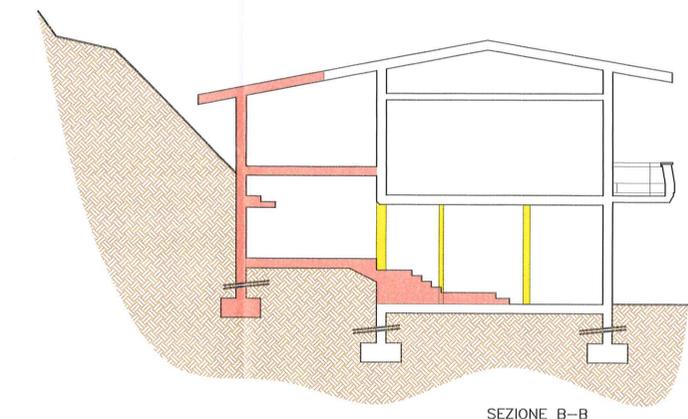
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA TETTO



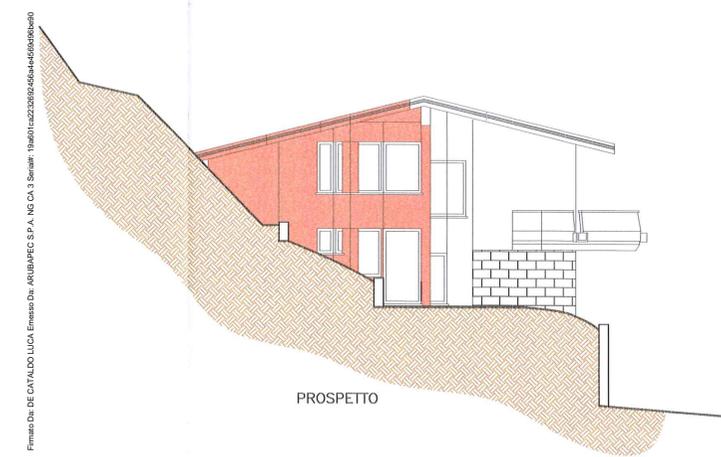
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



PROSPETTO



PROSPETTO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT
 PROP. BERNARDELLI

ASTE GIUDIZIARIE.IT
 DEMOLIZIONI

Firmato Da: DE CATALDO LUCIA, Emesso Da: ARUBA/PEC S.P.A. NG CA.3 Serial: 19a0f11ca223292c0bae4e0f0d0b0a0