

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 117/2023

IMPRESA DEBITRICE:

GIUDICE DELEGATO: Dott. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: Dott. ENRICO BAREZZANI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DELL'AREA CADUTA NELLA PROCEDURA
UBICATA IN ANGOLO TERME (BS)**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it - pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it - tel 0302780783) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe a seguito di istanza datata 01.09.2023, vista e approvata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 04.09.2023, nella quale il Curatore, lo stim.mo sig. dott. Enrico Barezzani, indicava il mandato e il contenuto dell'incarico, riassumibile nei passaggi testuali di seguito riportati:

“... che la società è proprietaria di beni immobili;

che è necessario procedere alla redazione di una perizia di stima dei suddetti beni immobili;

che, inoltre, è necessario trascrivere la sentenza di fallimento sugli stessi; ...”

Precisazione preliminare: il presente elaborato peritale ha per oggetto la risposta alla parte relativa al bene immobile sito nel comune di Angolo Terme (Bs), lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri, diversamente ubicati, oggetto di incarico.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONEASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEL PREZZO DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – AREA SCOPERTA A PARCHEGGI E A VERDE PRIVATO IN ANGOLO TERME (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	9
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	9
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	13
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	16
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	16

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEL PREZZO DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta dell'immobile caduto nella Procedura in epigrafe, situato in Angolo Terme (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA					
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE COMMERC. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
PIENA PROPRIETA' DI PARCHEGGIO E VERDE PRIVATI IN VIA DELLE TERME A ANGOLO TERME (BS)	Area a parcheggio e a verde privati	2.760,00	€ 15,00	€ 41.400,00	
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 41.400,00	
	DECURTAZIONI				
	Manca di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)			10%	€ 4.140,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 13,41	€ 37.000,00

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Per l'area edificabile è stata utilizzata ai fini valutativi la superficie risultante dagli atti catastali, non essendo stato incaricato lo scrivente di procedere con rilievi topografici o di tipo similare.

L'esatta determinazione della superficie reale, dato da utilizzare ai fini urbanistici, dovrà essere fatta dal futuro assegnatario mediante rilievo strumentale specifico, prima della richiesta delle necessarie autorizzazioni, che accetta la possibilità di eventuali differenze nella consistenza con la partecipazione all'asta per l'acquisto del bene.

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

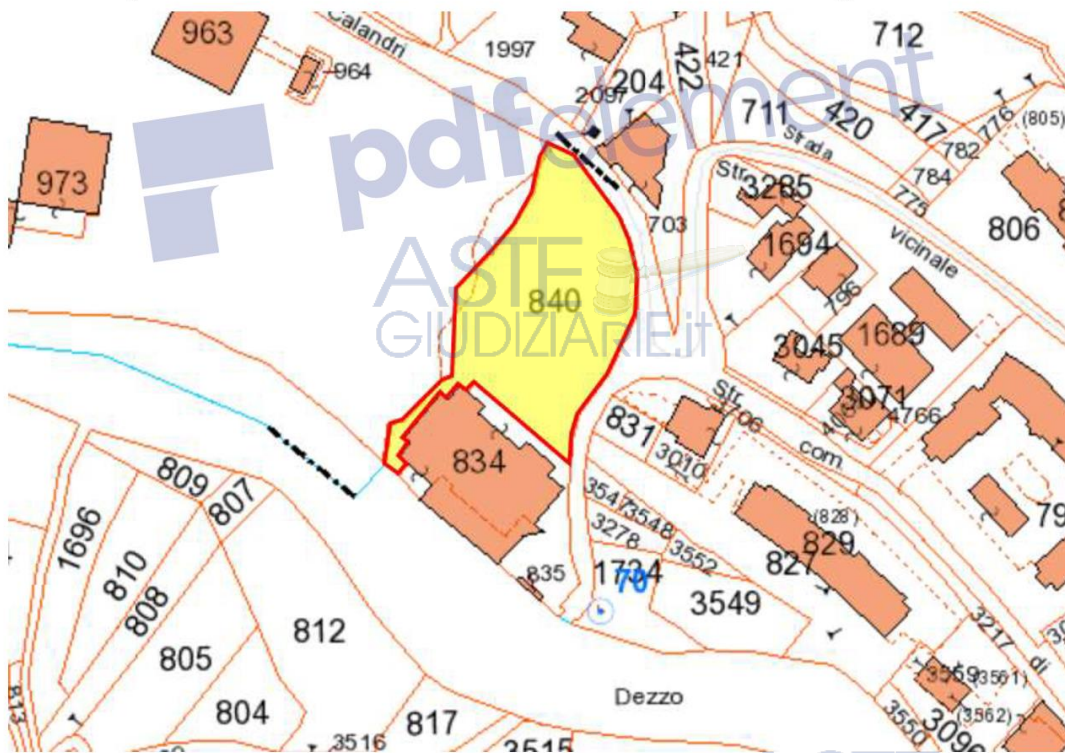
Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in **UN LOTTO UNICO** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

§ 3 – AREA SCOPERTA A PARCHEGGI E A VERDE PRIVATO IN ANGOLO TERME (BS)**§ 3.1 – Individuazione catastale e confini**

Piena proprietà di area scoperta in viale delle Terme ad Angolo Terme (Bs), individuato al Catasto Terreni come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
ANGOLO TERME(BS) Sez: A	9	840		FU D ACCERT		2760	R.D. Euro: R.A. Euro:

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

**Confini**

L'area è così coerenza da nord in senso orario: viale delle Terme; via della Salute; mappale 834 del Fg. 17 sez. Ang; acque (torrente Dezzo); mapp. 968 del Fg. 16 sez. Maz.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

Trattasi di un'ampia area che si sviluppa principalmente a nord dell'Hotel Terme (in piccola parte anche ad ovest), nella zona a nord del centro abitato di Angolo Terme, comune della Val Camonica noto per le attività legate alle acque termali, al clima mite e alle stazioni sciistiche del Colle Varenò e del Monte Pora, e che dista circa km 60 dal capoluogo di provincia, Brescia.

L'area risulta per la maggior parte con fondo in asfalto e su di essa, al netto degli spazi di circolazione e di manovra sono stati ricavati una sessantina di posti auto, individuati con vernice. All'interno dell'area vi sono anche delle piccole aiuole di forma circolare con perimetro in pietra a vista nelle quali allignano essenze arbustive ed anche arboree di considerevole dimensione.

Dall'area si accede direttamente al Hotel Terme (unico accesso) ed anche al Complesso Termale (accesso principale per il pubblico).

Dette servitù non sono titolate, ma apparenti ed evidentemente create per destinazione dalla proprietà delle diverse parti che compongono il comparto che è, anche storicamente, unitaria e resterà a carico dell'area oggetto della presente relazione.

In lato sud si segnala la presenza della scala antincendio del Hotel che in parte vi aggetta, ma soprattutto arriva a terra sull'area del mappale 840.

Come per l'accesso all'Albergo e al Complesso Termale, di cui si è detto appena più sopra, anche questa servitù o vincolo, comunque lo si voglia definire, resterà a carico dell'area di cui al mappale 840.

Urbanisticamente (si intende nel vigente P.G.T., come si dirà più avanti) la maggior estensione del mappale 840 è individuata come parcheggio di uso pubblico.

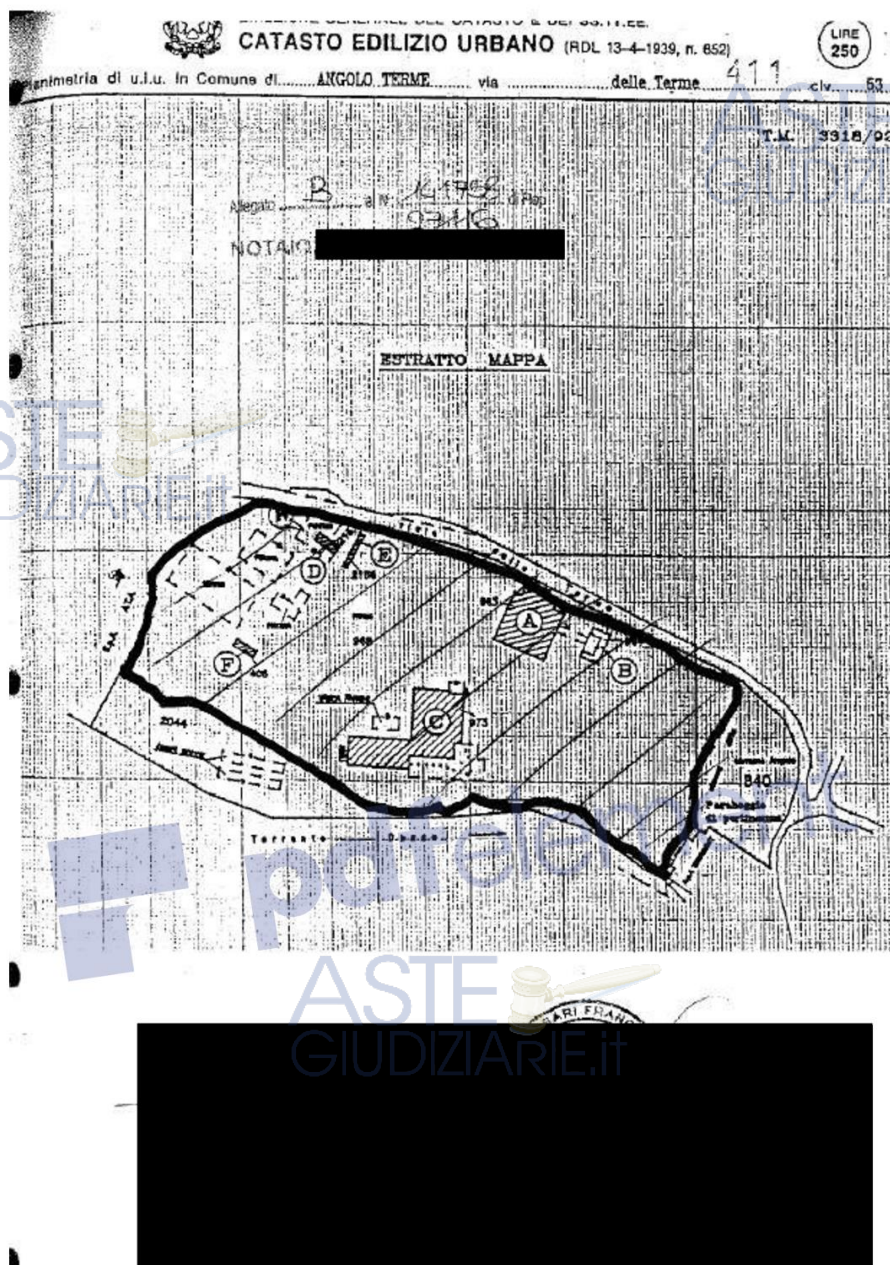
Per quanto è stato possibile accertare dalle visure ipotecarie eseguite non sono stati trascritti atti che ne dichiarino l'uso pubblico.

Non sono nemmeno state pubblicate scritture che abbiano ad oggetto la pertinenzialità alle strutture limitrofe, anche se all'ingresso è stato apposto un cartello con la scritta "RISERVATO AI CLIENTI DELLE TERME".

Solo nell'atto di provenienza si fa riferimento ad un allegato "B" nel quale vi è la scritta "Parcheggio di pertinenza", come da immagine inserita nella pagina successiva, che non ha riscontro però con le planimetrie e l'individuazione catastale dei rispettivi beni vigente.

Dalle informazioni specificamente assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale non vi sono attualmente diritti da parte dell'Ente pubblico o vincoli di pertinenzialità e l'alienazione può urbanisticamente avvenire in modo distinto rispetto all'Hotel e al Complesso Termale.

La parte più a sud del mappale 840 non destinata, anche urbanisticamente, a parcheggio (in tal senso si rimanda anche a quanto indicato nel successivo paragrafo 3.4) per circa mq 110 occupa porzioni recintate di competenza dell'Hotel e del Complesso Termale (difficile stabilire con esattezza quanto e di chi poiché le due strutture sono strettamente connesse pur nella loro autonomia funzionale) entrambi di proprietà della Debitrice ed oggetto di procedure esecutive immobiliari (dalle quali è rimasto escluso il bene in esame).



I confini dell'area sono solo parzialmente materializzati ed individuabili (ad esempio verso l'Hotel non vi sono segni evidenti di dove sia il limite di proprietà) e laddove delimitati lo sono da muretti con sovrastante recinzione metallica o dal muro di contenimento della strada pubblica (che si considerano in ogni caso esclusi dalla superficie da valutare).

Nella zona nord-ovest, dalla sovrapposizione della foto aerea con la mappa il confine risulterebbe non coincidere col muretto che delimita il Complesso Termale, ma spostato verso est (cioè più verso l'interno del parcheggio).

Per la maggior parte l'area è direttamente comunicante e quasi confusa con quella delle strade adiacenti (in particolare via della Salute) e, come già detto, con quella di pertinenza dell'Hotel di cui al mappale 834, attualmente chiuso e inattivo.

Un eventuale riconfinamento, da eseguire in contraddittorio con le proprietà adiacenti, resterà a carico dell'aggiudicatario.



Foto aerea con sovrapposizione (indicativa) alla mappa

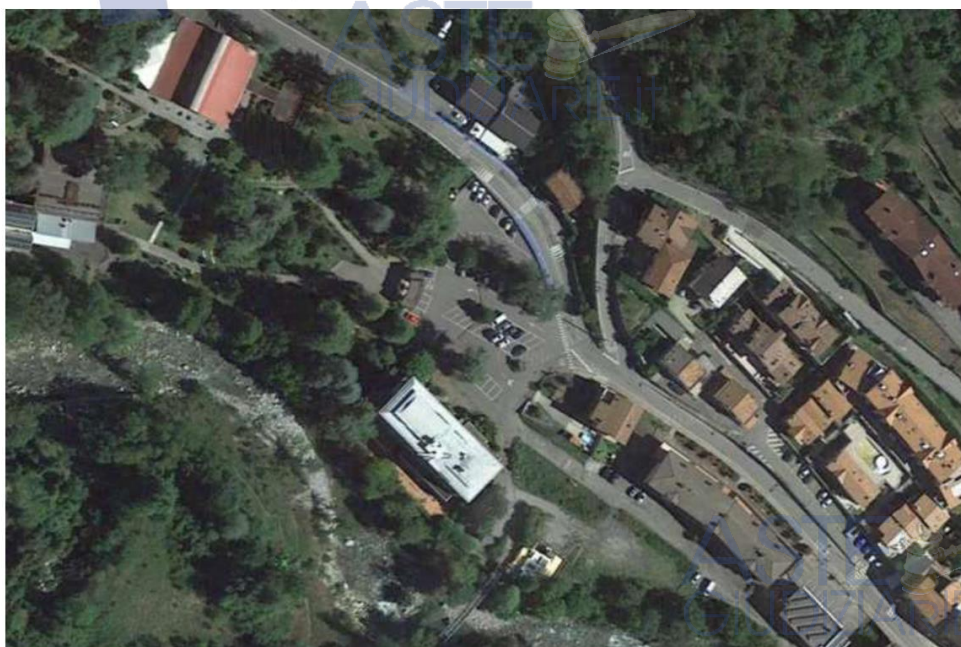


Foto aerea



Cartello all'ingresso dell'area



Vista dell'area da nord (da via delle Terme)



Vista da sud



Zona ingresso Hotel



Ingresso Complesso Termale



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista di un'aiuola



Lo sbarco a terra della scala di sicurezza che grava sul mappale 840

Dati stereometrici ai fini estimativi

Come già riportato nel paragrafo 1 (§ 1) ai fini della valutazione si assume la superficie catastale dell'area che risulta pari a **mq 2.760**.

§ 3.3 – Stato di possesso

Per quanto è stato possibile accertare al momento dei sopralluoghi, sentito in merito anche lo stim.mo sig. Curatore, il beni sono liberi da contratti d'affitto o similari; essi sono comunque da ritenere nella piena disponibilità della Procedura che li trasferirà liberi da cose e da persone.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili e degli spazi circostanti.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della posizione del bene;
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

Provvedimenti autorizzativi

L'area non risulta essere stata oggetto di interventi di costruzione che richiedessero provvedimenti autorizzativi specifici né si sono reperite pratiche che avessero l'area come oggetto di opere edili.

Si rileva però l'esistenza su di essa dell'appoggio a terra e lo sbarco della scala antincendio dell'Hotel che risulta edificato nella consistenza attuale principalmente in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di Costruzione n. 22 del 27.02.1968 Prot. n. 690 rilasciata per la costruzione di un nuovo fabbricato sul piazzale antistante le Terme di Angolo, da adibirsi ad uso Albergo e Ristorante a cui è seguita l'autorizzazione all'abitabilità in data 26.05.1969 (con decorrenza dal 30.04.1969);
- Concessione Edilizia n. 520 del 30.12.1986 rilasciata per lavori di manutenzione straordinaria, ammodernamento e ampliamento del Hotel Terme) a cui è seguita la Concessione Edilizia in variante n. 582 del 23.03.1988 a cui è seguito il rilascio del Certificato di Agibilità in data 02.03.1989 Prot. n. 950.

Conformità urbanistica

Per la natura stessa del bene non si riscontra l'esistenza di abusi edilizi o anche di difformità costruttive.

Conformità catastale

L'area non è identificata con una planimetria, ma solo nella mappa del Catasto Terreni.

Non ha quindi rendita catastale.

Essendo classificata come F.U.A. (Fabbricato Urbano da Accertare), una categoria che sarebbe temporanea, ma che invero da lunghissimo tempo è attribuita al mappale 840, andrebbe accatastata definitivamente e censita opportunamente (la soluzione più opportuna e possibile per la Procedura sarebbe un'istanza specifica con richiesta di cambio della qualità e attribuzione

della categoria INCOLTO STERILE per parcheggio).

Ai fini del trasferimento sarà necessario effettuare dette operazioni prima dell'atto traslativo, salvo diverse indicazioni del notaio delegato.

La rappresentazione dell'area nella mappa è da considerare, ai fini del trasferimento dei diritti, sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, considerando che la stessa non è materialmente delimitata da murature o comunque strutture fisiche, se non in minima parte, ma soprattutto che la mappa vigente e di riferimento è di vecchio impianto (fine '800) e in questi territori ha un valore solo indicativo della conformazione e della consistenza della particella catastale e quindi, come è normale, diverge in alcuni punti anche in modo significativo rispetto allo stato dei luoghi, ma ciò è dovuto alla attendibilità della cartografia non essendo inquadrata in un sistema di coordinate preciso.

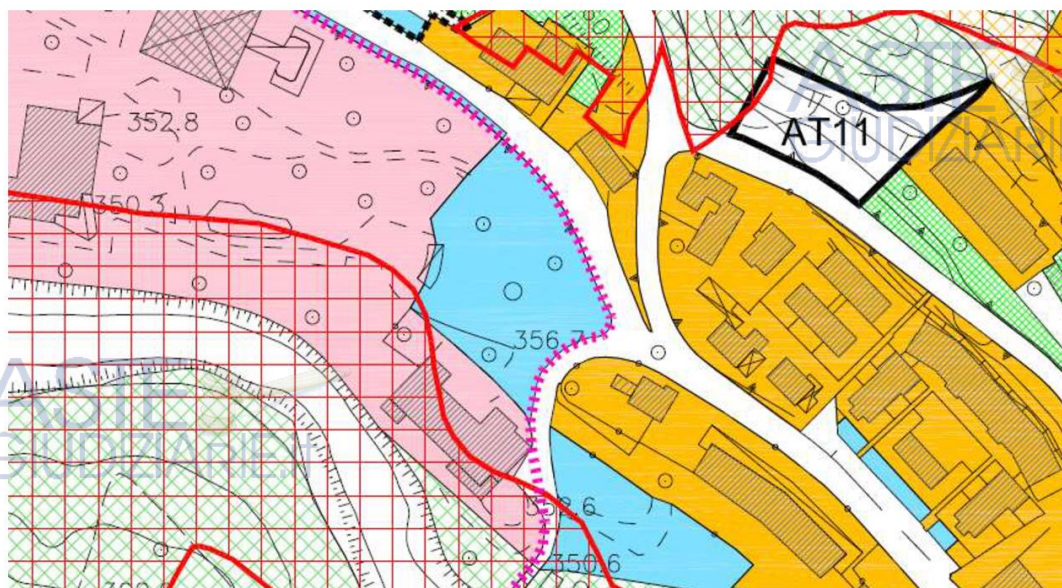
Previsioni urbanistiche




L'area in esame è così individuata nella zonizzazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. e di conseguenza normata:

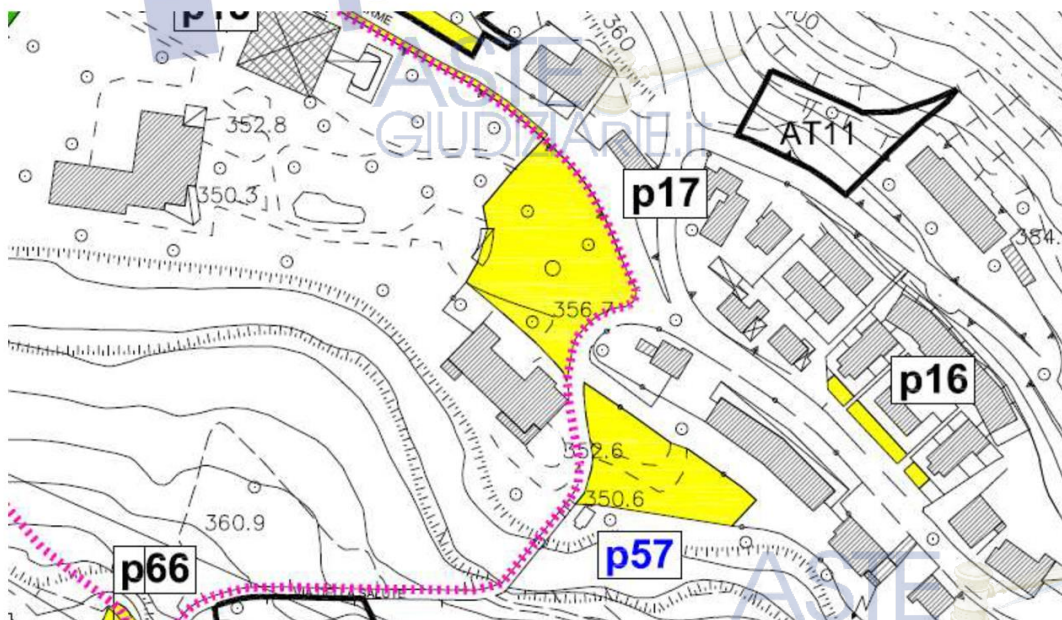
- per la maggior estensione è in zona "S4 - Aree per parcheggi pubblici" nella quale è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano e sotterranei, delimitata dal P.A.I. (Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 23/03/2019, con classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse z (Aree alluvionabili per piene catastrofiche - tempo di ritorno superiore a 200 anni), sottoclasse t (Area di attenzione per le captazioni d'acqua delle Terme di Angolo), soggetta alle N.T.A. del Piano stesso;
- parte in zona "T- Turistico termale", destinazione d'uso turistica; per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi gli ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e compresa la demolizione e la ricostruzione anche su sedime diverso; sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i parametri di cui alle NTA, delimitata dal P.A.I. (Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 23/03/2019, con classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse z (Aree alluvionabili per piene catastrofiche - tempo di ritorno superiore a 200 anni), sottoclasse t (Area di attenzione per le captazioni d'acqua delle Terme di Angolo) e in minima parte con classe 4 (Fattibilità con gravi limitazioni), soggetta alle N.T.A. del Piano stesso. Detta parte (per la quasi totalità) è anche identificata tra le "aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche" ("Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli"), risultando di fatto inedificabile.


L'area si trova nel perimetro dei Vincoli paesaggistici del SIBA tra le "Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" ("Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli").

Di seguito lo stralcio delle tavole di previsione del Piano delle Regole e del Piano dei servizi.



-  T - turistico e termale
-  servizi pubblici
-  aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche



-  S4 - aree per parcheggi pubblici

Si inserisce anche la scheda identificativa dell'area nel Piano dei Servizi.

piano dei servizi mazzunno scheda n. 17

parcheggi pubblici

servizio parcheggio via/piazza viale delle terme

pubblico privato di uso pubblico altro

ambito del servizio

ambito comunale ambito sovracomunale

tipologia d'uso del territorio

usi resid. permanenti usi non residenziali usi resid. temporanei

stato di consistenza

descrizione della struttura parcheggio posto all'ingresso delle terme e a servizio dell'hotel Terme

posto auto disabili spazi di manovra segnaletica

stato di conservazione

valutazione delle condizioni fisiche della struttura

buona discreta sufficiente insufficiente

valutazione del servizio in base al soddisfacimento della domanda

buona discreta sufficiente insufficiente

caratteristiche dimensionali

superficie territoriale del servizio mq 2.543,25

fruibilità

buona discreta sufficiente insufficiente

grado integrazione con il contesto

buono discreto sufficiente insufficiente

compatibilità con le funzioni al contorno

buono discreto sufficiente insufficiente

accessibilità **foto**

buona discreta sufficiente insufficiente accessibilità disabili

bacino d'utenza


comunale comprensoriale nazionale

note

valutazione complessiva del dato qualitativo

buona discreta sufficiente insufficiente

valore del servizio nella dotazione dello standard mq 0



Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipian.servizi.r.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La ricerca di mercato condotta per reperire i c.dd. comparabili non ha dato esito positivo, sia per la profonda staticità del mercato sia per la singolarità del bene da stimare, si ritiene quindi di svolgere una stima attraverso un'operazione di ragguglio rispetto a valori emergenti sia dalle fonti consuete sia dai prezzi emergenti da annunci in vendita pubblicati nella zona per immobili a destinazione produttiva, commerciale e terziaria.

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (2023) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- annunci di offerte in vendita per beni a destinazione produttiva, commerciale e terziaria in un raggio di Km 2 dall'area;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 15,00 per metro quadrato**.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Certamente il valore dell'area potrebbe risultare più elevato e la sua vendita più redditizia se legata almeno ad uno dei beni principali che accedono da essa (ragionevolmente il Complesso Termale col quale ha condiviso le provenienze), anche perché da essi potrebbe venire utilizzata come "standard" o per la verifica delle dotazioni previste come obbligatorie per attività simili in caso di convenzionamento con il Comune, nel momento in cui si concretizzassero le condizioni per una rivalizzazione ed una ristrutturazione dei servizi.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

b) Decurtazioni

Non si ritiene di apportare specifici abbattimenti al valore stimato in via analitica.

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;

- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE COMMERC. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PIENA PROPRIETA' DI PARCHEGGIO E VERDE PRIVATI IN VIA DELLE TERME A ANGOLO TERME (BS)	Area a parcheggio e a verde privati	2.760,00	€ 15,00	€ 41.400,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 41.400,00
	DECURTAZIONI			
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)			10%
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 13,41	€ 37.000,00

Dicansi euro trentasettemila/00

