

Tribunale di Ferrara
SEZIONE LIQUIDAZIONI CONTROLLATE

Liquidazione Controllata Borgatti Luca

N° Gen. Rep. -

Giudice Delegato: -

Liquidatore: **Dott. Massimo Gullini**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevicchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED] proprietà 1/2; [REDACTED] proprietà 1/2; foglio 193, mapp. 485, sub. 17, indirizzo Via Gaetano Pesci n.106, piano 3, Comune di Ferrara, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 90,00 mq (escluse aree scoperte 88,00 mq), Rendita € 582,31.

2. Stato di possesso

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Possesso: Occupato dalla [REDACTED] e dal figlio.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Creditori Iscritti: verifica non effettuata perché non richiesta nell'incarico.

5. Comproprietari

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Comproprietari: [REDACTED] proprietà 1/2; [REDACTED] proprietà 1/2.

6. Misure penali

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: verifica non effettuata perché non richiesta nell'incarico.

8. Prezzo

Bene: Appartamento con cantina, sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

Prezzo dell'intero: € 75.000,00

Prezzo della quota di 1/2: € 37.500,00

Beni in Ferrara (FE) - Appartamento con cantina
Via Gaetano Pesci n. 106

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED] proprietà 1/2;
[REDACTED] proprietà 1/2; foglio 193, mapp. 485, sub. 17, indirizzo Via Gaetano Pesci n.106, piano 3, Comune di Ferrara, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 90,00 mq (escluse aree scoperte 88,00 mq), Rendita € 582,31.

Confini appartamento: a nord con il vuoto sul mapp. 485 sub. 29 (corte comune), a est con il vuoto sul mapp. 1137, a sud con il vuoto sul mapp. 485 sub. 29 (corte comune), a ovest con il mapp. 485 sub. 28 (vano scala comune), sub. 11 e sub. 12.

Confini cantina: a nord con il mapp. 485 sub. 27 (corridoio comune), a est con il mapp. 485 sub. 30 e sub. 28 (vano scala comune), a sud con il mapp. 485 sub. 28 (vano scala comune) e sub. 12, a ovest con il mapp. 485 sub. 19.

Conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto sono state rilevate alcune difformità. A fianco della porta del soggiorno è stato rilevato un muretto basso non indicato nella planimetria catastale in atti; nella cucina è presente una canna fumaria non indicata nella planimetria catastale in atti; l'altezza del ripostiglio posto sul balcone rilevata è pari a mt 2,80 mentre nella planimetria catastale depositata in atti è indicata un'altezza pari a mt 3,00; l'altezza della cantina rilevata è pari a mt 2,05 mentre nella planimetria catastale depositata in atti è indicata un'altezza pari a mt 2,00. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. ed in particolare sull'ingresso, corridoi, centrale termica, lavanderia e pozzo luce comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 193, mapp. 485, sub. 27; sull'ingresso al primo piano, vano scala e pianerottoli comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 193, mapp. 485, sub. 28; sulla corte comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 193, mapp. 485, sub. 29.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Estense di Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: autobus a 500 mt.

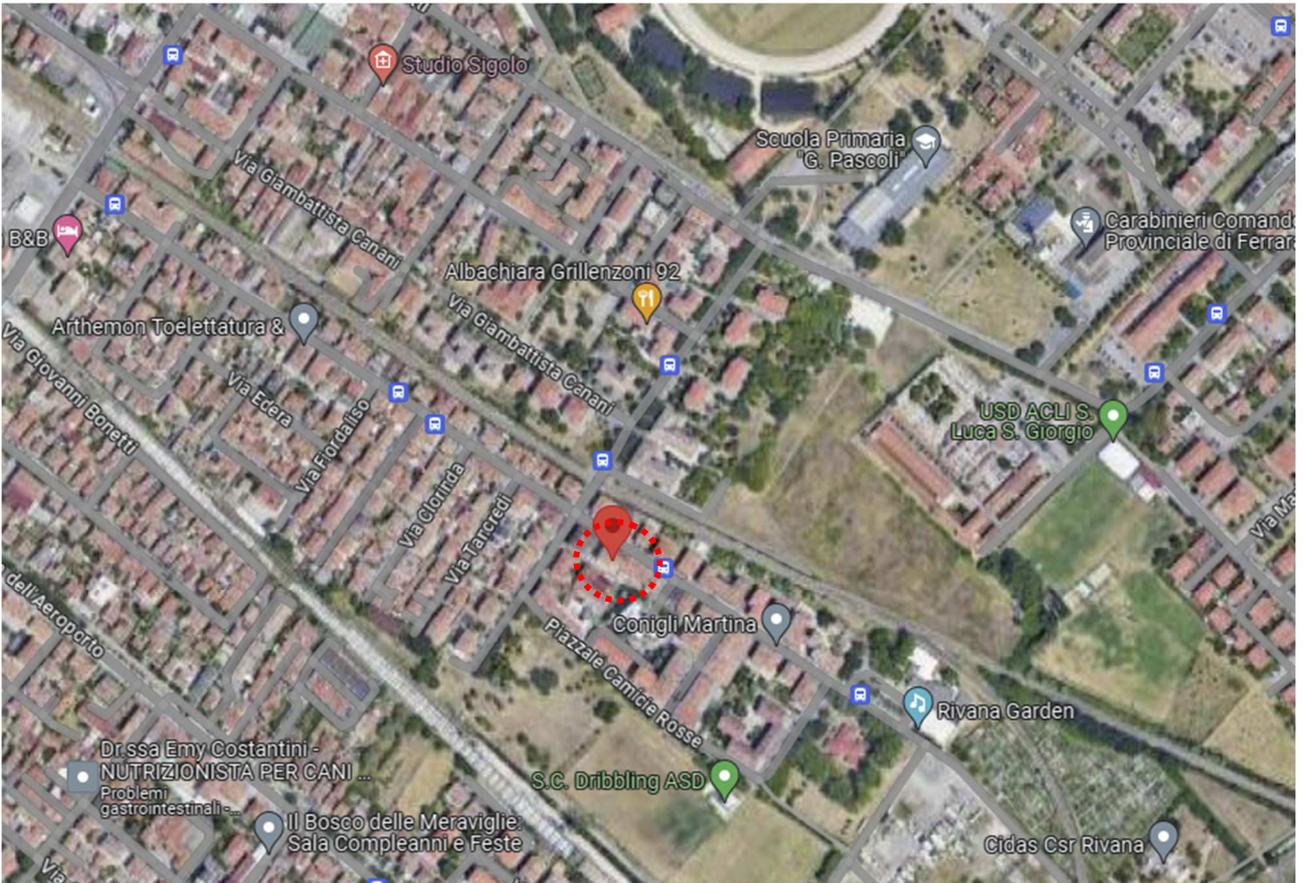


Immagine n.1: individuazione satellite immobile Lotto 001

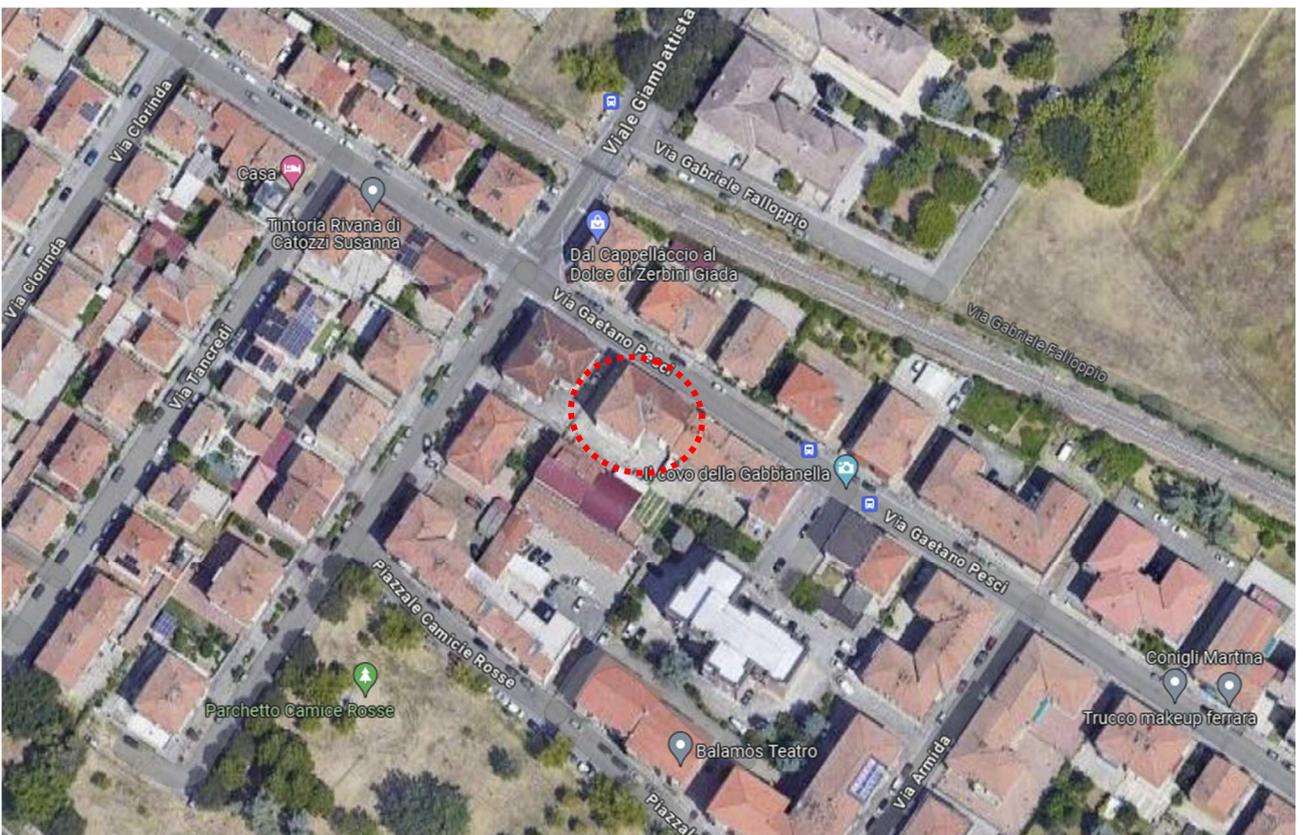


Immagine n.2: individuazione satellitare immobile Lotto 001

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevabile.
Indice di prestazione energetica: non rilevabile.
Note Indice di prestazione energetica: non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non verificati perché non richiesti dall'incarico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Permesso di costruire
Numero Pratica: P.G. 22683 del 03/02/1962, LL.PP. n. 11594, Reg. Sp. n. 153, Mod. A. n. 321
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione e di un magazzino

Oggetto: Permesso di costruire in variante
Numero Pratica: P.G. 5460 del 16/05/1962
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante al Permesso di costruire P.G. n. 22683

Oggetto: Permesso di costruire
Numero Pratica: P.G. 44499 del 27/03/1963, LL.PP. n. 23157, Reg. Sp. n. 918, Mod. A. n. 793
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante al Permesso di costruire P.G. n. 22683
Agibilità abitazione P.G. 19966, l. n. 3028 del 11/07/1964
Agibilità magazzino P.G. 259, l. n. 48 del 24/03/1965

Oggetto: Condono
Numero Pratica: P.G. 21471/86, P.T. 15819/86 del 28/03/1986
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di garage, ampliamento al primo piano e sopraelevazione parziale al secondo piano

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività
Numero Pratica: P.G. 35920, P.R. 3932 del 28/10/1998
Intestazione: [REDACTED] in qualità di amministratore
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria delle fognature

7.1. Conformità edilizia:

Non è stato possibile dichiarare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto in quanto sono state rilevate le seguenti difformità. A fianco della porta del soggiorno è stato rilevato un muretto basso non indicato nell'elaborato grafico in atti; nella cucina è presente una canna fumaria non indicata nell'elaborato grafico in atti; nella cantina il muro del sottoscala è stato rilevato essere più corto rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; l'altezza della cantina rilevata è pari a mt 2,05 mentre nella planimetria catastale depositata in atti è indicata un'altezza pari a mt 2,00. Sono state riscontrate anche alcune differenze nelle dimensioni delle stanze: la larghezza del soggiorno è stata rilevata pari a mt 4,06 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza pari a mt 3,95; la larghezza della camera da letto matrimoniale è stata rilevata pari a mt 4,02 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza pari a mt 3,95; la lunghezza della camera da letto singola è stata rilevata pari a mt 4,82

mentre nell'elaborato grafico è indicata una lunghezza pari a mt 4,75. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Ferrara è dotato di Piano Strutturale (PSC) adottato il 14/09/2007; il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato il 09/07/2012; il 10/06/2013 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale.

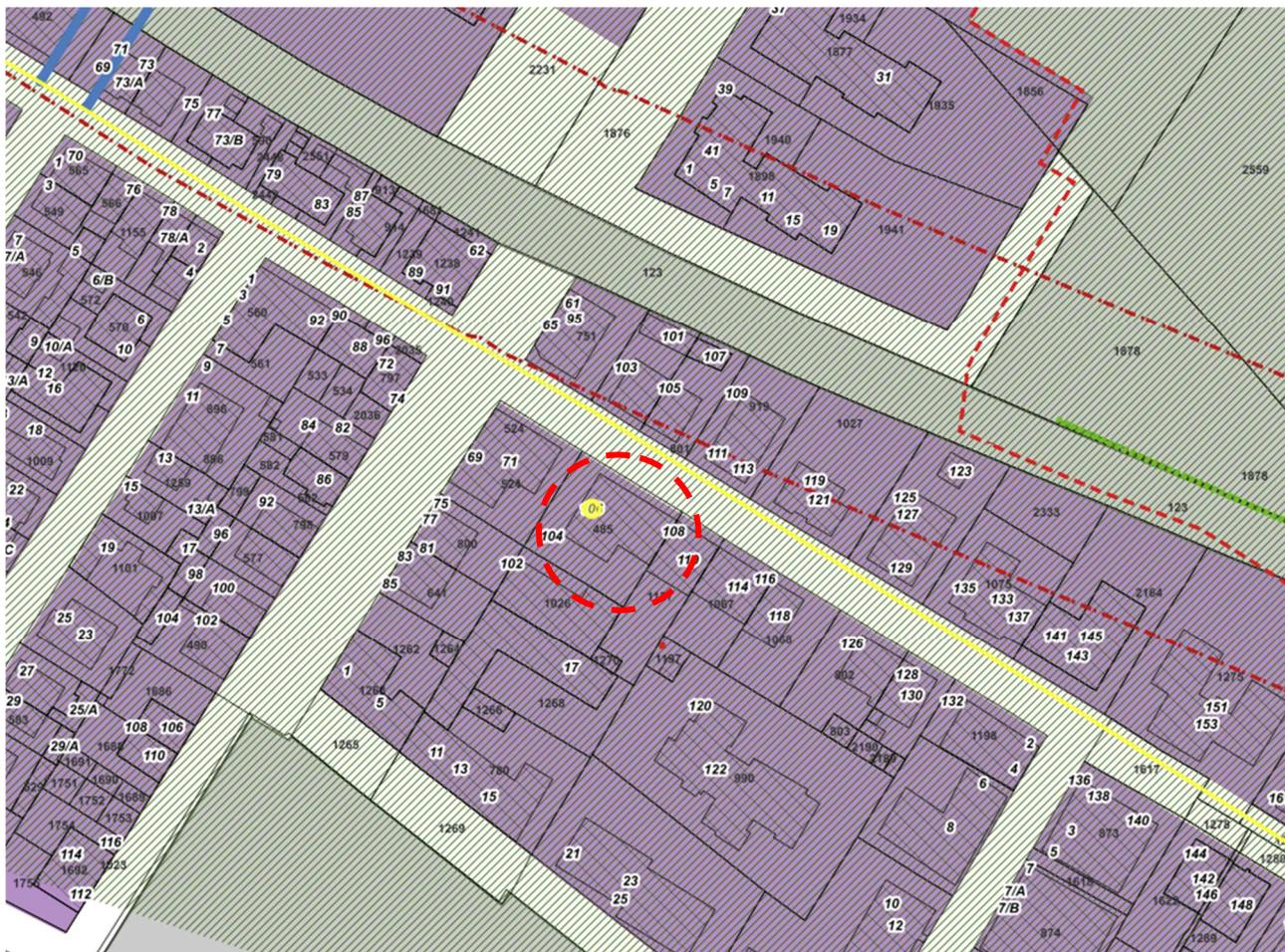
Il RUE è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione e di Piano Operativo (POC) adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.

Gli immobili in oggetto risultano individuati nel P.S.C. nelle seguenti zone:

- ◆ PSC-Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti contemporanei - Art. 12.2 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac;
- ◆ CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti: Limiti: 70dB/60dB- art. 6 Nta Clac;
- ◆ CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture di progetto: Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac.

Gli immobili in oggetto risultano individuati nel R.U.E. nelle seguenti zone:

- ◆ Beni culturali e ambientali: Zona tampone del sito Unesco: Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Aree a ridotta soggiacenza: Vincoli idrogeologici - Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica - Art. 118.6 RUE;
- ◆ Rapporti di copertura e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 RUE;
- ◆ Altezze degli edifici: 5 piani - nta art. 101-1.3;
- ◆ Densità edilizia: Aree ad alta densità - nta art. 102-1.3;
- ◆ Destinazioni d'uso: Insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 nta RUE.



Tabola n.1: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Lotto 001

Conformità urbanistica: si.

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.

Descrizione: Appartamento con cantina

Trattasi di appartamento posto al terzo piano con cantina al piano seminterrato posto all'interno di un condominio sito in Ferrara (FE), Via Gaetano Pesci n. 106.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, balcone e ripostiglio posto sul balcone.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente la facciata è a faccia a vista.

I pavimenti sono di diverse tipologie: nella zona a giorno è stato posizionato un pavimento in pvc simil legno incollato sopra all'esistente, nella zona notte sono in graniglia mentre nel bagno sono in ceramica; nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in parte in legno con doppio vetro, in parte in pvc con doppio vetro, esternamente sono presenti avvolgibili in pvc. La porta di ingresso e le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia al piano seminterrato e contocalorie, gli elementi radianti sono in ghisa. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia non più a norma.

Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Soffitto tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni tipologia: **doppia anta** materiale: **legno con doppio vetro/pvc con doppio vetro** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **nessuna** condizioni: **non rilevabile**Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**Pavim. Esterna materiale: **cls** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **pvc, graniglia e ceramica** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con elementi radianti in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	81,60	1,00	81,60
Balcone e ripostiglio	superficie lorda	5,80	0,30	1,74
Cantina	superficie lorda	4,50	0,30	1,35
		91,90		84,69

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima:**

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Piazzale Camice Rosse, 5 - Ferrara (FE)	110.000,00	92	1.195,65	Immobiliare.it
2	Appartamento - Piazzale Camice Rosse, 55 - Ferrara (FE)	138.000,00	105	1.314,29	Immobiliare.it
3	Appartamento - Via Gaetano Pesci 120 - Ferrara (FE)	104.000,00	82	1.268,29	Immobiliare.it
4	Appartamento - Viale Giambattista Boldrini - Ferrara (FE)	119.000,00	93	1.279,57	Immobiliare.it
5	Appartamento - Via G. Stefani, 52 - Ferrara (FE)	110.000,00	80	1.375,00	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				1.285,39	

Tabella n.1: comparabili di mercato lotto 001

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 22,3%, che lo scrivente, visto il caso di specie, ritiene congruo.**



Immagine n.3 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.600
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1.150
Box	Normale	900	1.150

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Posti auto coperti	Normale	750	950
Posti auto scoperti	Normale	450	600
Ville e villini	Normale	1.400	2.000

Tabella n.2: valori OMI - Ferrara zona C3 Semicentrale/FASCIA SUD OLTRE LE MURA

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il “**Valore di Mercato (VM)**” dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l’individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ “**sconto o maggiorazione sul prezzo**”: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 22% medio.
- ◆ “**vetustà**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l’anno di costruzione o ristrutturazione dell’immobile;
- ◆ “**posizione/esposizione**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l’immobile;
- ◆ “**tipologia edilizia/finiture**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell’immobile;
- ◆ “**commerciabilità/superficie**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell’immobile;
- ◆ “**completamento finiture**”: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Piazzale Camice Rosse, 5 - Ferrara (FE)	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	932,61
2	Appartamento - Piazzale Camice Rosse, 55 - Ferrara (FE)	0,78	0,90	1,00	1,00	1,02	0,72	941,08
3	Appartamento - Via Gaetano Pesci 120 - Ferrara (FE)	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	989,27
4	Appartamento - Viale Giambattista Boldrini - Ferrara (FE)	0,78	0,90	1,00	0,95	1,00	0,67	853,35
5	Appartamento - Via G. Stefani, 52 - Ferrara (FE)	0,78	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	965,25
Valore medio unitario €/mq								936,31

Tabella n.3 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori medi OMI per abitazioni di tipo economico, ovvero (€ 936,31 + € 985,00) / 2, pari a €/mq 960,66.

8.3. Valutazione corpi:**A Appartamento con cantina**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	84,69	€ 960,66	€ 81.360,00
Valore corpo			€ 81.360,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 81.360,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 40.680,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con cantina	84,69	€ 81.360,00	€ 40.680,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 12.204,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.156,00

Valore arrotondato intero: € 64.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (valore della quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.000,00

Data generazione:
26/02/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie.