

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



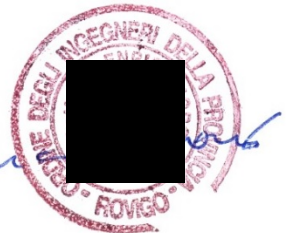
LOTTO 37
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
NEGOZIO/UFFICIO AL P.TERRA DI MQ. 38,
IN S.MARIA MADDALENA- OCCHIOBELLO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/11/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

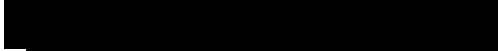
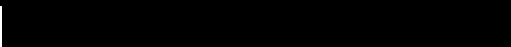
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 37
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
NEGOZIO/UFFICIO AL P.TERRA DI MQ. 38,
IN S.MARIA MADDALENA- OCCHIOBELLO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 37

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di negozio al piano terra di mq. Catastali 38, facente parte del Condominio Santa Maria Sud Fabbricato A3. Immobili ubicati in località S. Maria Maddalena, via Sereni civico 32/L, Occhiobello.

Corpo: A

Categoria: negozio C/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 642,47

Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 40 m², Superficie catastale: totale 38 m² totale, VIA M. SERENI n. 32/L Piano T

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio come meglio indicati nell'atto di provenienza che si allega:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 57 VIA M. SERENI T Bene comune non censibile**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 66 VIA M. SERENI S1 Bene comune non censibile**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI OCCHIOBELLO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 29, mappale 822 qualità ENTE URBANO mq. 1.200**

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

Confini per tutto il lotto

negozio 821 sub 1: est mappale 822 sub 2 e 63, nord mappale 822 sub 57 e 2, sud mappale 822 sub 63 e 57, ovest mappale 822 sub 57.

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso ufficio registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 2022 SERIE 3T 2493DEL AGOSTO 01/08/2022 31/07/2028 CANONE ANNUO € 1.800,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia da ritenersi congruo date le dimensioni del locale

Il contratto risulta registrato agosto 2022, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura.

3. **Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**: Trattasi di negozio al piano terra di mq. Catastali 38, facente parte del Condominio Santa Maria Sud Fabbricato A3.
Immobili ubicati in località s. Maria Maddalena, via Sereni civico 32/L, Occhiobello.

Lotto: 37

Valore complessivo intero: € 20.141,00

Valore che si arrotonda ad: € 20.000,00

Comune di OCCHIOBELLO
CONDOMINIO "SANTA MARIA SUD FABBRICATO A3"
via Sereni civico 37/L

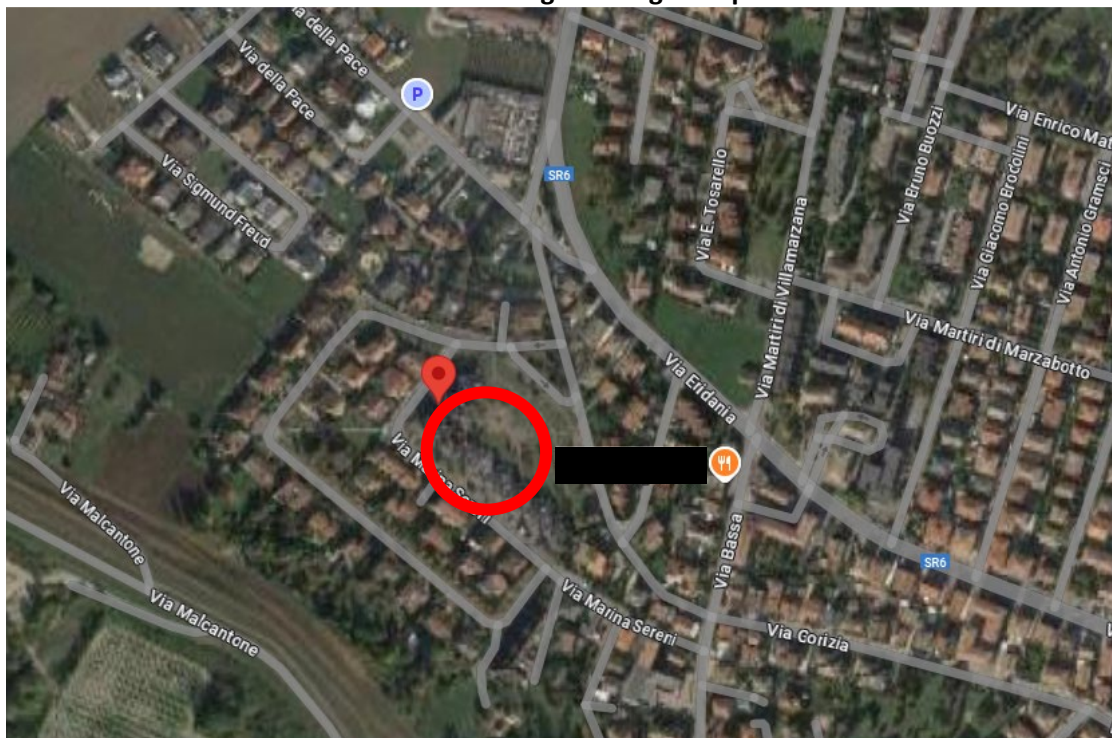
Lotto: 37 Mappale 822 sub 1

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

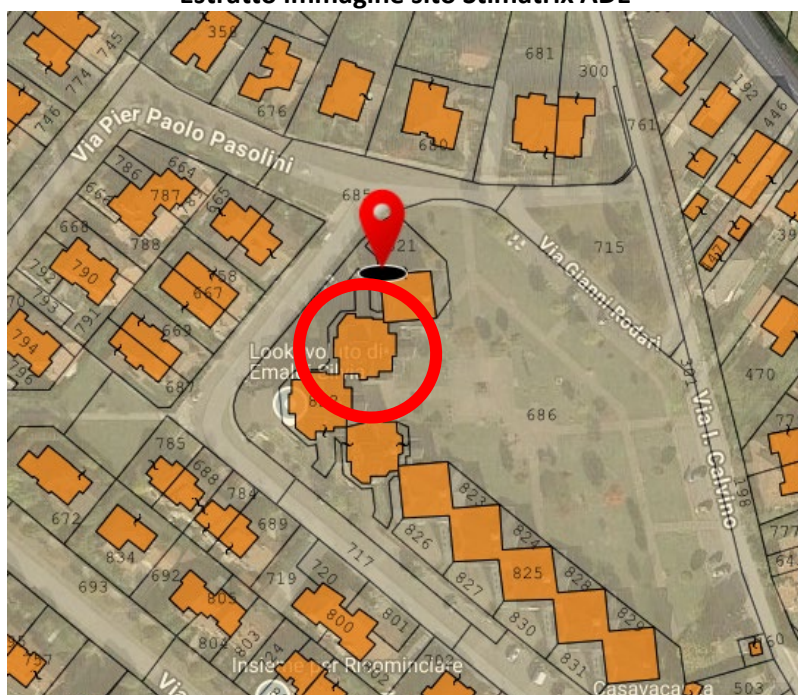
Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di negozio al piano terra di mq. Cata-
stali 38, facente parte del Condominio Santa Maria Sud Fabbricato A3.

Immobili ubicati in località s. Maria Maddalena, via Sereni 32/L, Occhiobello.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

negozio al piano terra di mq. Catastali 38, via Sereni 32/L, S.M.Maddalena Occhiobello

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 1,**

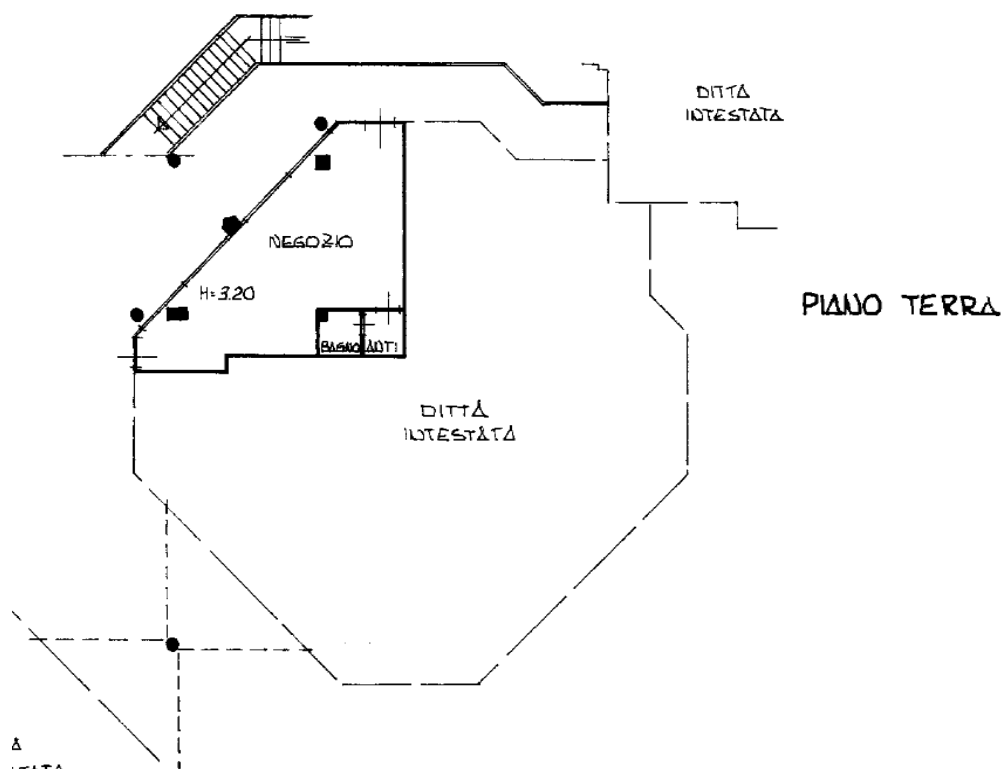
Classamento: Rendita: Euro 642,47

Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 40 m², Superficie catastale: totale 38 m² totale, VIA M. SERENI n. 32/L Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2022 Pratica n. RO0031078 in atti dal 17/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31078.1/2022)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- COSTITUZIONE del 09/06/1993 in atti dal 22/11/1993 (n. 2210.1/1993)

Planimetria mapp. 822 Sub 1 rappresentata non in scala



PARTI COMUNI:

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio come meglio indicati nell'atto di provenienza che si allega:

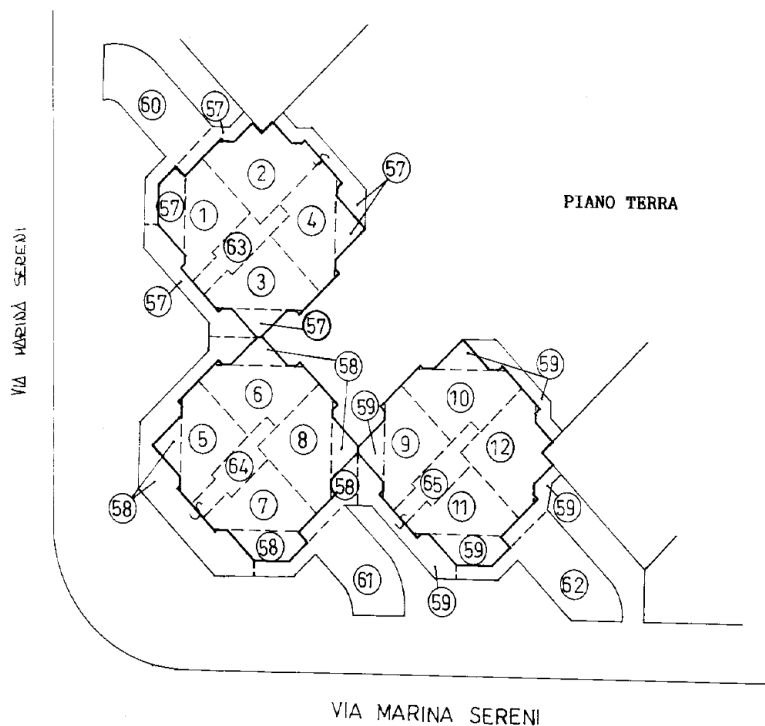
CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 57 VIA M. SERENI T Bene comune non censibile**

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI OCCHIOBELLO

- **Foglio 29 particella 822 subalterno 66 VIA M. SERENI S1 Bene com. non censib.**

elaborato planimetrico non in scala



CATASTO TERRENI -COMUNE DI OCCHIOBELLO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 29, mappale 822 qualità ENTE URBANO mq. 1.200**

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini per tutto il lotto

negozio 821 sub 1: est mappale 822 sub 2 e 63, nord mappale 822 sub 57 e 2, sud mappale 822 sub 63 e 57, ovest mappale 822 sub 57.

Conformità catastale: CONFORME

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che le unità risultano conformi alla rappresentazione grafica catastale.

Vedasi conformità comunale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di negozio al piano terra di mq. Catastali 38, facente parte del Condominio Santa Maria Sud Fabbricato A3. Immobili ubicati in località s. Maria Maddalena, via Sereni civico 32/L, Occhiobello.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: centrale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro S.MARIA MADDALENA

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso ufficio registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 2022 SERIE 3T 2493DEL AGOSTO 01/08/2022 31/07/2028 CANONE ANNUO € 1.800,00 mensili € 150,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia da ritenersi congruo date le limitate dimensioni del locale

Il contratto risulta registrato agosto 2022, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del **19/11/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 36/2023 del 06/09/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE favore della
MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
19/11/2024 (allegata)**

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale: non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, oggi non note al sottoscritto. A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., a carico dell'aggiudicatario spettano solo i debiti relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi. Per anno in corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare.

I debiti potranno quindi variare nel tempo in base agli interventi, alle scadenze dei due anni previsti da C.C., a quanto sarà preso in carico dalla procedura. non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.

Come meglio descritto nell'atto di Compravendita del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53134 sono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ed enti condominiali ex art.1117 e seguenti del Codice Civile, e secondo quanto indicato nel regolamento di condominio:

- A. l'area sottostante il complesso immobiliare di cui l'unità compravenduta è parte identificata al NCT al foglio 29 mappale 822 di mq 1.200 (milleduecento);
- B. I camminamenti identificati al NCEU al foglio 29, mappale 822 sub.57 - bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-13-14-15-16-49-50- 51-52-25-26-27-28 29 30-31-32 e sub.10 del mappale 821;
- C. il vano contatori identificato al NCEU al foglio 29, mappale 822 sub. 66 - bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-13-14-15-16-49-50-51-52-25-26-27 28 29 30-31-32 e sub.10 del mappale 821;

Per l'attribuzione in quota delle suddette parti comuni si fa espresso riferimento al regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato al rogito per Notaio [REDACTED] di Occhiobello in data 14 ottobre 1993, repertorio n.34.188, registrato a i Castelmassa il 3 novembre 1993 al n.345 serie IV.

5.2 **Attestazione Prestazione Energetica:** APE cod. ident. 24951/2017 relativa all'u.i. fg.29, part. 822, sub. 1. Classe energetica E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 21/06/2000

[REDACTED] **proprietaria' 1/1**
Atto di Compravendita del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53134 – UR Sede CASTELMASSA Registrazione n.333 registrato in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Occhiobello, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto l'unità immobiliare di stima, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Pratica edilizia n.194/1991 prot. n.10675/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione n.45/1991 rilasciata in data 24.09.1991

Per lavori: Realizzazione di un complesso residenziale-commerciale di n.42 unità immobiliari a blocco, nell'ambito del piano volumetrico approvato con concessione n.72 del 1989 relativo alla Lottizzazione "S. Maria Sud".

Identificativo: Pratica edilizia n.318/1991 prot. n.16734/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di variante n.116/1992 rilasciata in data 25.06.1992

Per lavori: Concessione edilizia di variante al precedente provvedimento n.45/1991 del 24.09.1991 (pratica edilizia n.194/1991) per eseguire modifiche interne e prospettiche, con aumento di superficie a destinazione commerciale.

Identificativo: Pratica edilizia n.64/1993 prot. n.3022

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di variante n.63/1993 rilasciata in data 08.06.1993

Per lavori: Concessione edilizia di variante ai precedenti provvedimenti n. 45/1991 e n.116/92 per modifiche interne e prospettiche e aumento della superficie destinata ad attività commerciale dei fabbricati .

Identificativo: Permesso di abitabilità / agibilità pratica n.189/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di abitabilità / agibilità n.39/1993 del 13.08.1993

Per lavori: Abitabilità e agibilità del complesso residenziale-commerciale relativo alle pratiche edilizie nn.194/1991 – 318/1991 – 64/1993.

Identificativo: Pratica edilizia n.57/1996 prot. n.8656

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA – Denuncia di Inizio Attività n.57/1996 del 28.06.1996

Per lavori: Cambio d'uso da negozio ad ufficio senza esecuzione di opere e senza intervenire sulle volumetrie né sui parametri urbanistici.

Identificativo: Pratica edilizia n.122/2010 prot. n.16023

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA – Denuncia di Inizio Attività n.122/2010 del 28.06.2010

Per lavori: Manutenzione straordinaria per consolidamenti strutturali indotti dalla vetustà delle strutture. Rinforzi metallici all'intradosso del solaio garage.

7.1 Conformità edilizia:

Sulla scorta delle pratiche edilizie acquisite si rileva che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente allo stato concessionato. La destinazione d'uso autorizzata dalla pratica edilizia n.57/1996 è a ufficio mentre quella attuale è a negozio.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che la difformità evidenziata possa essere sanata con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione. Per la regolarizzazione (cambio di destinaz. D'uso senza opere) si

prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **1.500 euro**.

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

In alternativa si ritiene che i futuri acquirenti potranno formalizzare un cambio di destinazione d'uso presso il catasto, cambiando la cat da C1 a A10 nel caso ritengano più opportuno destinare il locale ad uso ufficio. Tale formalità si esplica con semplice variazione Docfa, ad un costo senz'altro minore rispetto alla regolarizzazione amm.va.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento art.5.6 delle NTO.

P.I. Estratto Elaborato 22 – Zonizzazione e vincoli Comune quadrante Sud



DESCRIZIONE: negozio al piano terra

CATASTALMENTE TRATTASI DI NEGOZIO. A LIVELLO URBANISTICO E' UN UFFICIO.

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio Santa Maria Sud Fabbricato A3.

L'ufficio è composto di una stanza, antibagno e bagno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. L'unità è dotata di serramenti esterni in alluminio a vetro singolo, con ampie vetrate sulla strada principale; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato; bagno e anti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e completo di accessori. L'unità è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas; è presente inoltre una pompa di calore. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'illuminazione è data da plafoniere a soffitto sospese. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente. L'unità è complessivamente in buono stato ed in buona posizione fronte strada.

Altezza interna h = 3,20 m. ambiente molto luminoso. Si ritiene vi sia molta dispersione termica All'esterno è presente passaggio pedonale attorno, con betonelle, e tettoia di copertura .

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
Negozio	38	1,0	38

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

1.° CRITERIO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, Ma data la particolarità del bene in oggetto, e l'assenza di dati di compravendite di immobili simili (negozietti a Occhiobello) si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili in zona. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni negozio posto in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Tolti i valori troppo elevati, si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, e quindi il valore unitario medio, risultato pari a 788 euro/mq

prezzo *		
1.000	mq	€/mq
165	143	1.153,85
95	140	678,57
35	40	875,00
180	220	818,18
430	1400	307,14
50	90	555,56
56	66	848,48
55	55	1.000,00
65	70	928,57
35	40	875,00
33	33	1.000,00
78	195	400,00
180	200	900,00
25	25	1.000,00
95	200	475,00
	media	787,69

Poiché tale valore unitario corrisponde al prezzo della richiesta, mentre il valore di mercato è definito quello di equilibrio fra l'offerta e la domanda, statisticamente il prezzo reale a cui si definirà la compravendita risulterà inferiore rispetto al primo prezzo richiesto. Come da dati e informazioni ricevute da agenti immobiliari si può ritenere che la riduzione si aggiri mediamente attorno al 15%. Ne deriva un valore unitario di 670 €/mq

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a S.Maria Madd.)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medio);

- la vetustà del fabbricato (ultimi lavori 2010);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (ufficio/negozio)
- la dotazione degli impianti tecnologici (idonea);
- il grado delle finiture (buono);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio, ampie vetrate);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semintensiva);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, della posizione, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 670/mq ufficio/negozio

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

$$\text{mq.}38,00 \times \text{€ } 670,00 = \text{€ } 25.460,00$$

2° CRITERIO

Poiché l'immobile risulta al momento locato, si ritiene corretto applicare il metodo reddituale, che prevede l'acquisto dell'immobile per investimento, potendolo mettere a reddito. Il canone percepito costituirà rendita perpetua. Considerando che l'ufficio è locato ad un canone annuo di euro 150x12, dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$V_a = R / i$$

Dove R è la rendita annua, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7,5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 24.000, molto prossimo a quello ottenuto con altro criterio.

La valorizzazione dell'immobile viene quindi calcolato pari a euro 25.460, considerando la buona posizione del locale in vista sulla strada: valore = **euro 25.460**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa, 0,50 per garage, 0,25 per poggioli.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di negozio

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 25.460,00**

La valorizzazione non tiene conto di eventuali oneri condominiali insoluti che potrebbero gravare sugli immobili

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ - 3.819,00**

A detrarre oneri per regolarizzazioni **€ - 1.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.141,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 20.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 03/10/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 20/11/2024

  **CNICO** 