

RELAZIONE DI STIMA

*-Valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà ---
OMISSIS ----*

GIUSSAGO-TURAGO BORDONE
VIA LAGHETTO N.6

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal Dott. Massimo Mustarelli, Curatore della liquidazione giudiziale n. 48/2024 del Tribunale di Pavia, per effettuare la valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i Comuni di Pavia, Certosa di Pavia, Bornasco, San Martino Siccomario, Giussago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda il complesso di beni in Via Laghetto n.6 a Turago Bordone-Giussago (PV).

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione la consistenza delle porzioni immobiliari, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, nonché l'esistenza nella zona di servizi primari e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona con prezzi medi di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

2

Anche per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati presi i valori medi dall'OVA (osservatorio dei valori agricoli) in modo da determinare il valore di mercato con un metodo comparativo.

Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

INDICE

| | |
|----------|---|
| ➤ Pag. 4 | VIA LAGHETTO, N.6 – TURAGO BORDONE, GIUSSAGO (PV) |
| ➤ Pag. 7 | DESCRIZIONE DELLE UNITA' |
| ➤ Pag.11 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO |
| ➤ Pag.13 | PROVENIENZA, PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ |
| ➤ Pag.14 | ISPEZIONI IPOTECARIE |
| ➤ Pag.15 | VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO |

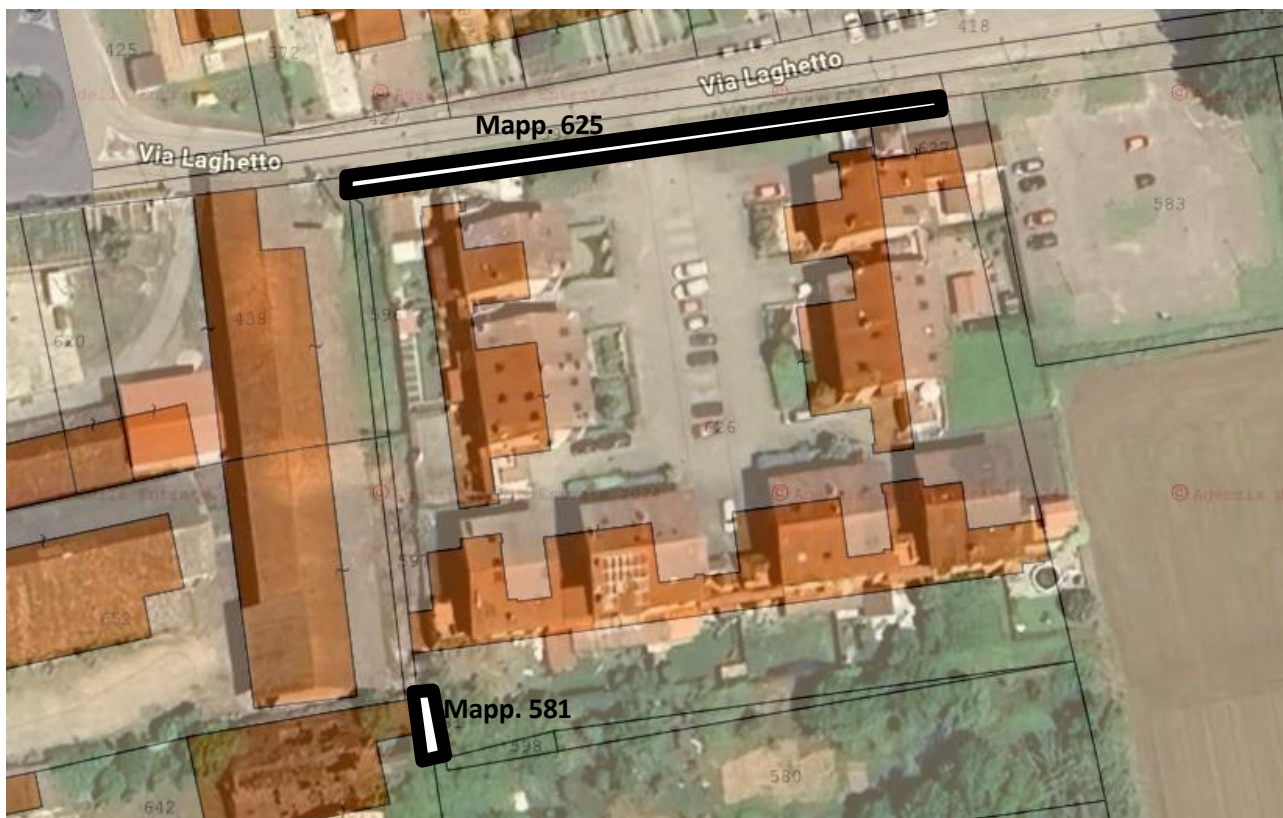
VIA LAGHETTO, N.6 – TURAGO BORDONE, GIUSSAGO (PV)

Turago Bordone è una frazione del comune di Giusso, in provincia di Pavia. Si trova al confine con l'hinterland milanese, in quanto dista pochi chilometri dall'ingresso autostradale A7 di Binasco, collegamento diretto con Milano. La frazione è immersa nella campagna, sono limitati i servizi pubblici e non è dotata di stazione ferroviaria. Vicinissima alla SS.35 che collega Pavia e Milano.

I beni oggetto della perizia si trovano nella zona nord-est della frazione, in cui scarseggiano gli esercizi commerciali di prima necessità ed è principalmente una zona residenziale.



Oggetto della perizia sono due unità immobiliari e due autorimesse, che si trovano nel complesso residenziale di via del Laghetto n.6 a Turago Bordone, in un complesso edilizio disposto "a corte". Inoltre, ancora di proprietà della società ma che fin d'ora si precisa aver valore nullo, due aree scoperte e precisamente un piccolo mappale (mapp. 581) nel retro dell'abitazione identificata come sub. 34 e un mappale coincidente con una porzione di strada Via del Laghetto (mapp. 625), prospiciente gli ingressi carrabili e pedonali.



Vista aerea del complesso

Il complesso è stato costruito, circa, una ventina d'anni fa, ha un accesso carrabile e pedonale su Via del Laghetto, una corte interna adibita a parcheggio auto, da cui è possibile accedere alle unità residenziali.

In generale, nel complesso non sembrano esserci segni particolari di degrado, ma si notano alcuni segni di umidità e risalita d'acqua in alcune pareti esterne; ogni unità è autonoma per quanto riguarda le utenze ed è dotata di area verde privata e/o terrazzi e balconi.

Le caratteristiche comuni per gli edifici sono le coperture inclinate con manto di rivestimento in coppi, infissi esterni in legno, persiane in legno, facciate intonacate di color rosso mattone (scolorito, con alcune pareti ben visibili segni di umidità), angoli con mattoni a vista.

I blocchi edilizi sono disposti su due piani fuori terra, un sottotetto, un interrato e aree verdi private; i box sono accessibili o dal cortile comune o dalle aree interne private, e sono tutti dotati di basculanti in alluminio.

Le unità abitative e le autorimesse sono così identificate catastalmente:

- sez. H, foglio 2, part. 626, sub. **15**, cat. C/6, piano T, consistenza 50 mq, sup. catastale 56 mq, rendita 100,71€
- sez. H, foglio 2, part. 626, sub. **16**, cat. A/2, piano T-S1, consistenza 6,0 vani, sup. catastale 161 mq, rendita 325,37€
- sez. H, foglio 2, part. 626, sub. **34**, cat. A/2, piano T-S1, consistenza 6,0 vani, sup. catastale 150 mq, rendita 325,37€
- sez. H, foglio 2, part. 626, sub. **36**, cat. C/6, piano T, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq, rendita 48,34€

Nb: Si precisa che il mappale terreni collegato è sez. D, foglio 2, part. 626

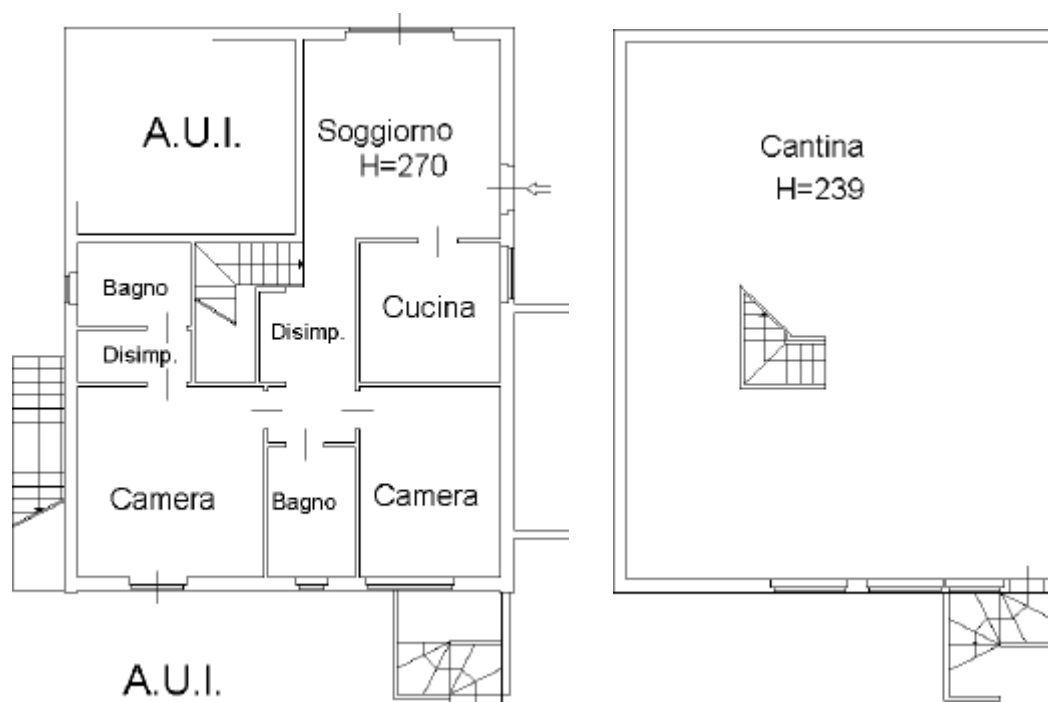
Le aree scoperte precedentemente citate sono così identificate:

- sez. D, foglio 2, part. **581**, qualità SEMIN IRRIG, sup. 18 mq, R.D. € 0,21, R.A. € 0,13
- sez. D, foglio 2, part. **625**, qualità SEMIN IRRIG, sup. 110 mq; R.D. € 1,28, R.A. € 0,82

Tutte le unità sono di proprietà al 100% della società --- OMISSIS --- (CF: --- OMISSIS ---).

Descrizione delle unità:

- Unità abitativa - sub 16



L'unità abitativa è così disposta: ingresso diretto sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due servizi igienici, di cui uno collegato a una camera da letto; l'accesso avviene dal cortiletto privato, separato dalla zona comune tramite un cancello in ferro ad apertura manuale.

7

Il piano seminterrato è destinato alla cantina, ma non è stato possibile accedervi in quanto tutto il piano si trova allagato; i muri e le strutture orizzontali hanno risentito di tutto ciò, infatti sono ben visibili delle efflorescenze saline sui pilastri, sono caduti importanti porzioni di intonaco sia dal solaio che dalle strutture verticali della scala lasciando a vista i ferri e tutti i muri sono "zuppi" d'acqua; da questo primo esame si può affermare che le strutture appaiono compromesse, ma solo a seguito di un esame accurato dell'intero stabile si potrà accertarne la gravità.



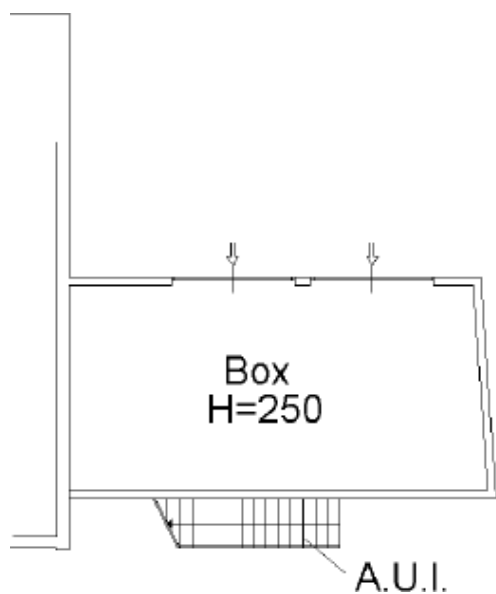
Anche il piano terra ha importanti segni di efflorescenze alle pareti, gli infissi esterni in legno e le persiane sono da sostituire, così come l'impianto elettrico in quanto i cavi sono ossidati.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM – PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU



L'immobile si presenta come in una fase di ristrutturazione avanzata, in cui mancano i rivestimenti, i pavimenti, le opere da pittore, fornitura e posa di porte interne e dei sanitari e ultimare gli impianti; ma per via dei consistenti ammaloramenti si terrà in considerazione nella valutazione il deprezzamento per dover sostituire gli infissi esterni e i relativi sistemi oscuranti, e rifare completamente l'impianto elettrico.

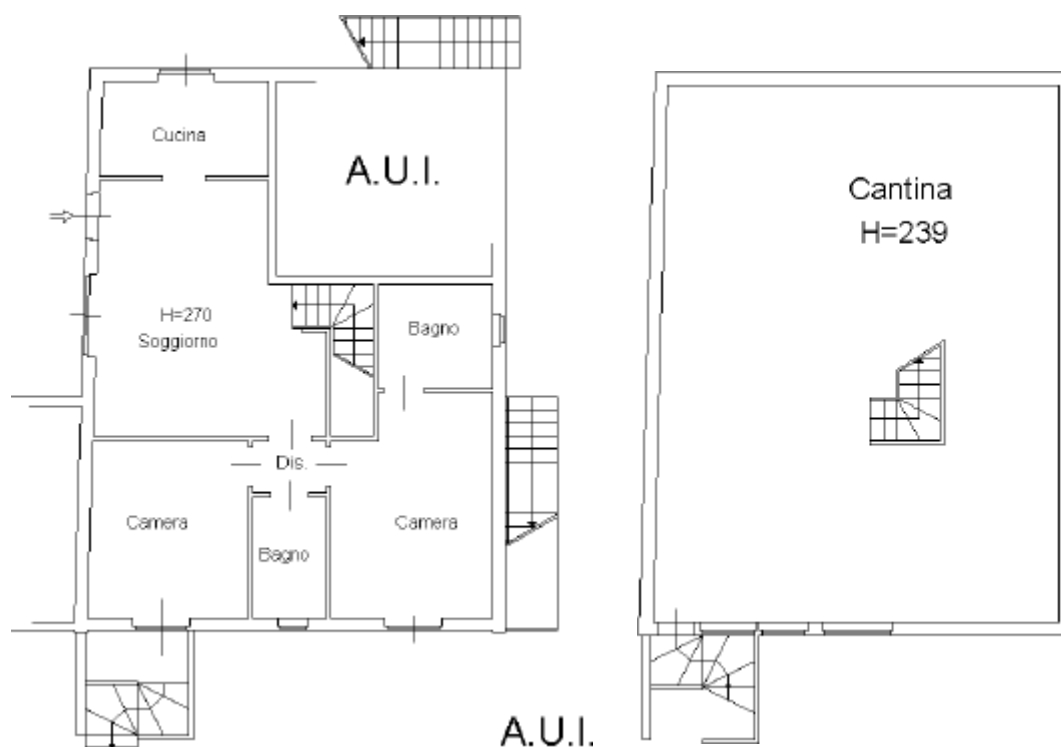
- Unità abitativa - sub 15



Il subalterno 15 è un box auto doppio, unico locale con due basculanti in alluminio ad apertura manuale per i due ingressi; non si è potuto accedere al locale in quanto la vegetazione bloccava il passaggio, ma si è potuto verificare che il locale internamente è unico come da disegno catastale e che il suo interno è ammalorato, con muffa e gravi segni di umidità alle pareti.

Il box non è direttamente collegato al sub.15 e sporge fuori sagoma rispetto alla costruzione dedicata alle abitazioni; la copertura del box è il terrazzo del sub. 49, di proprietà di terzi, e il non corretto allontanamento delle acque (come si può vedere nelle foto allegate, i pluviali non scaricano in pozzetti a terra, ma sono stati lasciati a perdere lungo il prospetto) ha portato infiltrazioni d'acqua e ammaloramenti al piano sottostante ben visibili dal prospetto della facciata, così come è anche ammalorata la scossalina posizionata in facciata.

- Unità abitativa - sub 34



L'unità abitativa è così disposta: ingresso diretto sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due servizi igienici, di cui uno collegato a una camera da letto; l'accesso avviene dal cortiletto privato, separato dalla zona comune tramite un cancello in ferro ad apertura manuale.

9

Il piano seminterrato è destinato alla cantina, ma non è stato possibile accedervi in quanto tutto il piano si trova allagato; i muri e le strutture orizzontali hanno risentito di tutto ciò, infatti sono ben visibili delle efflorescenze saline sui pilastri, sono caduti importanti porzioni di intonaco sia dal solaio che dalle strutture verticali della scala lasciando a vista i ferri e tutti i muri sono "zuppi" d'acqua; da questo primo esame si può affermare che le strutture appaiono compromesse, ma solo a seguito di un esame accurato dell'intero stabile si potrà accertarne la gravità.



L'immobile si presenta come in una fase di ristrutturazione avanzata, in cui mancano i rivestimenti, i pavimenti, le opere da pittore, fornitura e posa di porte interne e dei sanitari e ultimare gli impianti; ma per via dei consistenti ammaloramenti si terrà in considerazione nella valutazione il deprezzamento per dover sostituire gli infissi esterni e i relativi sistemi oscuranti, e rifare completamente l'impianto elettrico.

- Unità abitativa - sub 36



Il subalterno 36 è un box auto singolo con basculante in alluminio ad apertura manuale; non si è potuto accedere all'interno del locale, ma già esternamente si notano segni di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

Il box non è direttamente collegato al sub.34 e sporge fuori sagoma rispetto alla costruzione dedicata alle abitazioni; la copertura del box è il terrazzo del sub. 35, di proprietà di terzi, e la percolazione dell'acqua sul prospetto ha causato gli ammaloramenti.

Precisazioni sugli spazi esterni scoperti:



Le aree verdi e i cortili recintati di tutte le unità abitative fanno parte del bene comune non censibile identificato al sub.1, come si evince dall'elaborato planimetrico; in questa sede verrà calcolata la superficie commerciale degli immobili oggetto della perizia senza considerare la superficie dei cortili (di fatto già recintati e comunicanti con gli immobili) del cui eventuale diritto di utilizzo esclusivo al momento non vi sono informazioni; si segnala, inoltre, la presenza di diversi manufatti accessori esterni realizzati sulle aree del sub. 1 in uso ai condomini.

Piano di Governo del Territorio:

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole



LEGENDA

| | |
|---|---|
|  | PERIMETRO COMUNALE |
|  | AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO Art.18 delle N.d.A. del Piano delle Regole |
|  | NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Art.18 lett.a) delle N.d.A. del Piano delle Regole |
|  | AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Art.18 lett.b) delle N.d.A. del Piano delle Regole |
|  | AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI PREVISIONE Art.18 lett.b) delle N.d.A. del Piano delle Regole |
|  | AREE ARTIGIANALI IN AREA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Art.18 lett.c) delle N.d.A. del Piano delle Regole |

Il complesso fa parte del tessuto urbano consolidato – aree prevalentemente residenziali – art.18 lett. b) delle NTA di cui si riporta lo stralcio:

Art. 18 – Tessuto Urbano Consolidato

È definito quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.16

Tali ambiti sono individuati con apposito segno grafico (TavC02, C02a-f) e comprendono:

- a) Nuclei di Antica Formazione (NAF)*
 - b) Aree destinate a insediamenti prevalentemente residenziali*
 - c) Aree artigianali in ambito prevalentemente residenziale*
 - d) Aree destinate a insediamenti prevalentemente produttivi*
- Ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano*

b) Aree destinate a insediamenti prevalentemente residenziali

Le destinazioni ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza.

In particolare sono ammesse: residenza; servizi sociali d'interesse pubblico; istituzioni pubbliche statali e religiose; ristoranti e bar; uffici pubblici e privati; commercio e pensioni; artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Sono escluse le attività produttive industriali, la grande e la media distribuzione e in generale tutte le attività non compatibili con la residenza quali: stazioni di servizio per autoveicoli; depositi e magazzini di merci all'ingrosso, macelli, stalle e porcilaie; laboratori per l'artigianato produttivo e di riparazioni per autoveicoli e macchine utensili, se non esistenti alla data di adozione del presente PGT.

[È sconsigliata la realizzazione di piani interrati, con riferimento allo studio geologico, facendo qui semplicemente riferimento agli obblighi di redazione di specifica relazione geologica, come indicato al titolo III, art. 24 lett.c)

delle presenti norme.]

Non sono ammesse coperture piane; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di laterizio o materiale simile.

Tutte le opere di urbanizzazione mancanti necessarie ivi compreso il potenziamento delle reti esistenti sono esclusivamente a carico del richiedente.

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

$if = 1,50 \text{ mc/mq}$

$uf = 0,50 \text{ mq/mq}$

$Hm = 8,50 \text{ m}$

$H_p = n. 3$

$R_c = 0,5 \text{ mq/mq}$

Per le aree soggette a piano attuativo con previsioni planivolumetriche PA1, PA2, e PA3, dovranno essere rispettati i limiti sopradescritti, fatte salve le seguenti prescrizioni particolari:

PA1: Volume massimo edificabile pari a quanto consentito in sede di Programma Integrato di Intervento approvato; L'altezza massima consentita dovrà essere conforme alla nuova disciplina di zona ma, per parte della volumetria di progetto, non superiore al 50% della volumetria totale del volume approvato in sede di PII, può arrivare fino a 4 piani fuori terra compreso il sottotetto, con Hm pari a m 11,50, previa presentazione del progetto planivolumetrico complessivo.

PA2: Volume massimo edificabile pari a quanto consentito in sede di Piano di Lottizzazione convenzionata (mc 6905,82), maggiorato di mc 1000,00 realizzabili subordinatamente allo spostamento all'esterno del centro abitato, del tratto di oleodotto giacente all'interno del centro abitato. È consentita la realizzazione di n.4 piani fuori terra, compreso eventuale sottotetto, con una Hm di 11,50 m e limitatamente ad una quota della volumetria non superiore al 50% dell'intero complesso solo nel caso che sia utilizzato l'incremento di 1.000 mc ammessi.

PA3: Indici e parametri pari a quanto consentito in sede di Programma Integrato di Intervento approvato.

Provenienza, pratiche edilizie e agibilità:

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla Società in liquidazione da --- OMISSIS ---in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 15/06/2010 rep. n. 1154/878 a rogito Notaio Francesco Gallotti, trascritto a Pavia il 02/07/2010 ai nn. 12678/7503; a quest'ultima i terreni su cui è stato edificato il complesso edilizio sono pervenuti:

- con atto di compravendita del 07/07/2004 rep. n. 50691/27022 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 21/07/2004 ai nn. 14411/8239 dai Sigg. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---;
- con atto di compravendita del 15/12/2004 rep. n. 51147/27381 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 23/12/2004 ai nn. 25718/15371 dai Sigg. --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di competenza è risultato che viene stipulato a cura del Notaio Dott. Giuseppe Gallotti un piano di lottizzazione in data 15 Dicembre 2004 di rep. N. 51146-27380, lottizzazione denominata "LAGHETTO SUD".

La costruzione degli immobili avviene a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire n. 457 del 26/01/2005 P.E. 4/2005 e successiva integrazione del 11/04/2005.

Il responsabile dell'ufficio tecnico in data 12/12/2008 attesta la formazione del silenzio-assenso per l'agibilità degli immobili costruiti, comprese le unità oggetto della presente perizia.

Il Sub. 15 non è conforme alla pratica edilizia, perché nella tavola di progetto delle planimetrie è segnata una tramezza interna (poi non realizzata); conforme catastalmente.

I sub. 16-34 non sono conformi alla pratica edilizia e neanche alla planimetria catastale, perché sono presenti delle tramezze ai piani seminterrati che non sono segnati nelle planimetrie, e non sono state realizzate la scale esterna di collegamento tra i giardini sul retro e le cantine.

Non è stato possibile accedere al box Sub. 36, quindi non ci si esprime sulla sua conformità.

Ispezioni ipotecarie:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 17259
Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3842/2889 del 16/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 21/07/2004 - Registro Particolare 8239 Registro Generale 14411
Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 50691/27022 del 07/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 15367 Registro Generale 25714
Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 51146 del 15/12/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 15368 Registro Generale 25715
Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 51146 del 15/12/2004
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 15371 Registro Generale 25718
Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 51147/27381 del 15/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7503 Registro Generale 12678
Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 16310
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 122 del 16/07/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

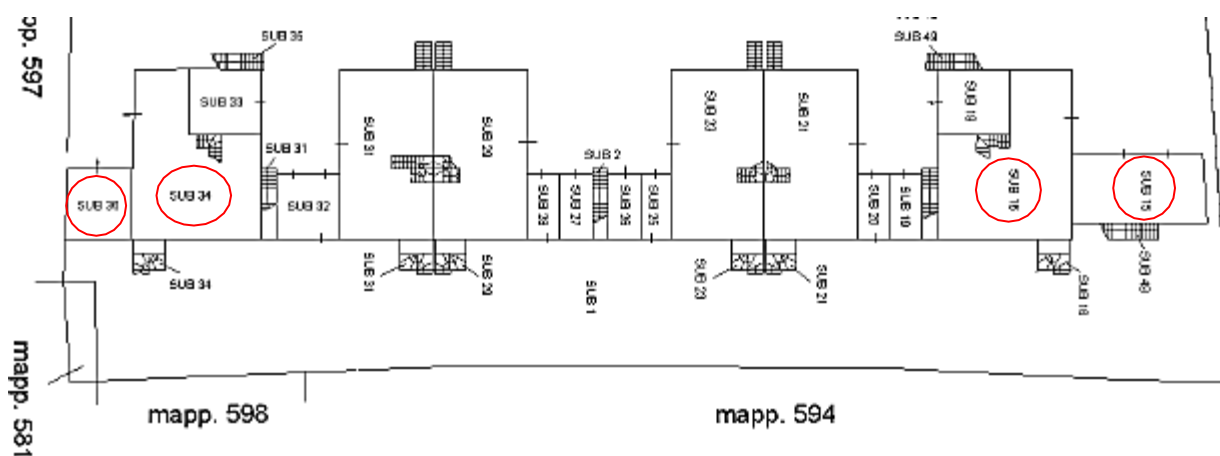
Valutazione e analisi di mercato:

Per valutare gli immobili sono state prese di riferimento le quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate al primo semestre del 2024 con fascia extra-urbana, da cui si evince per “ville e villini” un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione “normale”.

L’indagine di mercato, inoltre, ha portato a considerare immobili simili nelle vicinanze, ma già completati, per cui il valore finale viene decurtato della quota dei costi di completamento.

Vista la conformazione delle unità si formeranno due lotti:

- **LOTTO 1:** composto dall’abitazione (sub.15) e dal box auto doppio (sub.16), da cui si accede dal medesimo cortile recintato
- **LOTTO 2:** composto dall’abitazione (sub.34) e dal box (sub.36), da cui si accede dal medesimo cortile recintato.



LOTTO 1

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici (la superficie del piano cantinato verrà calcolata come da progetto edilizio, quindi come locale unico, mentre la superficie del box concorrerà alla formazione della superficie commerciale) e della valorizzazione dei beni oggetti di vendita:

| DESTINAZIONE D'USO | SUP. PAV. (MQ) | SUP. LORDA (MQ) | COEFF. | SUP. COMMERCIALE (MQ) | ESPOSIZIONE |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|-------------|
| PIANO TERRA | | | | | |
| soggiorno | 21,00 | | | | nord-ovest |
| cucina | 10,43 | | | | nord-est |
| disimpegno | 8,68 | | | | interno |
| camera 1 | 14,34 | 108,00 | 1,00 | 108,00 | sud-est |
| camera 2 | 18,70 | | | | sud-est |
| bagno 1 | 6,00 | | | | sud-est |
| dis. camera | 3,12 | | | | interno |
| bagno 2 | 5,00 | | | | sud-ovest |
| PIANO SEMINTERRATO | | | | | |
| cantina | 120,00 | 134,00 | 0,35 | 46,90 | sud-est |
| PIANO TERRA | | | | | |
| box auto doppio | 50,00 | 56,00 | 0,35 | 19,60 | nord-ovest |
| | 257,27 | 298,00 | | 174,50 | |

Superficie commerciale (arr.) pari a **175,00mq**

La quotazione del lotto di vendita si ritiene comprensiva dei lavori di completamento e della pratica edilizia da presentare per la sanatoria.

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Superficie commerciale (mq) | 175,00 |
| €/MQ | 300,00 |
| VALORE COMMERCIALE | € 52.500,00 |

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr) :

VALORE LOTTO 1: 44.625,00 €

LOTTO 2

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici (la superficie del piano cantinato verrà calcolata come da progetto edilizio, quindi come locale unico, mentre la superficie del box concorrerà alla formazione della superficie commerciale) e della valorizzazione dei beni oggetti di vendita:

| DESTINAZIONE D'USO | SUP. PAV. (MQ) | SUP. LORDA (MQ) | COEFF. | SUP. COMMERCIALE (MQ) | ESPOSIZIONE |
|---------------------------|----------------|-----------------|--------|-----------------------|-------------|
| PIANO TERRA | | | | | |
| soggiorno | 27,39 | | | | nord-ovest |
| cucina | 8,44 | | | | nord-est |
| disimpegno | 2,05 | | | | interno |
| camera 1 | 18,24 | 100,00 | 1,00 | 100,00 | sud-est |
| camera 2 | 14,88 | | | | sud-est |
| bagno 1 | 4,69 | | | | sud-est |
| bagno 2 | 6,42 | | | | sud-ovest |
| PIANO SEMINTERRATO | | | | | |
| cantina | 112,60 | 126,00 | 0,35 | 44,10 | sud-est |
| PIANO TERRA | | | | | |
| box auto singolo | 24,00 | 27,00 | 0,35 | 9,45 | nord-ovest |
| | 218,71 | 253,00 | | 153,55 | |

Superficie commerciale (arr.) pari a **154,00mq**

17

La quotazione del lotto di vendita si ritiene comprensiva dei lavori di completamento e della pratica edilizia da presentare per la sanatoria.

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Superficie commerciale (mq) | 154,00 |
| €/MQ | <u>300,00</u> |
| VALORE COMMERCIALE | € 46.200,00 |

L'importo totale rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dell'immobile avviene in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale del bene e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone per tanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato al netto.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr) :

VALORE LOTTO 2: 39.270,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 17/12/2024

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_ visure catastali degli immobili
- 02_ planimetrie catastali degli immobili
- 03_ elaborato planimetrico
- 04_ mappa dei terreni
- 05_ ispezioni ipotecarie
- 06_ documentazione fotografica
- 07_ accesso agli atti documentale