



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede: **40124 Reggio nell'Emilia (RE) via John Fitzgerald Kennedy, 15**

C.F.: **02520960358**

Possesso: **Proprietà**

P.IVA: **02520960358**



REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Unità immobiliari residenziali di via Gandhi

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

MAGGIO 2024

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10
Telefono: 0522 506212 E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA: 02033060357

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà		
Epoca di riferimento valutazione	Maggio	2024	
Data ultimazione valutazione	Maggio	2024	
Indirizzo	42123 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Mohandas Karamchand Gandhi n. 6 e 6/12		
Descrizione	Unità immobiliari residenziali in complesso misto denominato "Direzionale San Pellegrino		
Consistenza della proprietà	125,59	mq di	Superficie Raggiungata

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 02/05/2024 € 137.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

Il valore di stima indicato comprende gli oneri di smaltimento dei detriti e di quant'altro contenuto nelle unità immobiliari, restando pertanto a carico degli aggiudicatari la liberazione dei locali.

Per quanto catastalmente distinti in due subalterni, gli appartamenti in oggetto, vengono valutati unitamente secondo le opere edilizie contemplate nell'ultima pratica autorizzativa presentata altresì parzialmente realizzate.

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Unità immobiliari residenziali di via Gandhi

Titolarità		Codice fiscale			Titolarità	Quota di Possesso
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)		02520960358			Proprieta'	1/1
DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
RESIDENZIALE	APPARTAMENTO	3	182	102	167	€ 118.000,00
RESIDENZIALE	APPARTAMENTO E CANTINA	S1-3	182	102	168	
RESIDENZIALE	BOX AUTO	S1	182	102	83	€ 19.000,00

Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) Via Meuccio Ruini n.10
C.F.	RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri	Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione	1668
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata	alessandro.rizzi@geopec.it

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi da Montecchi Gilberto nato a Sassuolo (MO), il 17/01/1972, C.F. MNTGBR72A171462E in qualità di Liquidatore Giudiziario di SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio nell'Emilia (RE) in via John Fitzgerald Kennedy n. 15, C.F. e P.IVA 02520960358, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Unità immobiliari residenziali di via Gandhi

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Unità immobiliari residenziali di via Gandhi

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

COMMITTENTE	COMPETENTI UFFICI	VALUTATORE
Atti di provenienza	Documentazione Catastale	Informazioni di mercato
Contratti di locazioni	Documentazione Urbanistica	Conformità
Bandi	IMU- Valori aree edificabili	Criteri estimativi
Convenzioni	OMI- Valori medi di mercato	Analisi del segmento immobiliare
Planimetrie	VAM- Valori agricoli medi	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo
Progetti di sviluppo	Pubblicità immobiliare Comparabili	

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente, attribuibile alle unità immobiliari in proprietà.

CRITERIO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; □

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO:

STIMA MARKET COMPARISON APPROACH

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

ANALISI				CARATTERISTICHE GENERALI EDIFICIO			
Localizzazione				Edificio			
Regione	Emilia-Romagna			Tipologia	Condominio		
Provincia	Reggio nell'Emilia			Uso	Misto (Direzionale, Commerciale, Residenziale)		
Comune	Reggio nell'Emilia			Numero Piani	13	Fuori Terra	12
Posizione	Quartiere Belvedere			Stato manutentivo	Normale		
Indirizzo	via Alcide Cervi	Civico	5	Prospicenza	Viabilità interna	Accessibilità	Normale

DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio di ragguardevoli dimensioni, con destinazione mista direzionale, commerciale e residenziale, edificato alla fine degli anni '70. Il complesso si sviluppa su piastra unica per i primi sette livelli e per i successivi sei livelli su cinque distinte torri (ognuna con proprio corpo scale) in linea di massima il piano interrato risulta destinato a box auto, cantine e locali tecnici, il piano terra ai locali commerciali e agli ingressi dei piani superiori, il primo e secondo alle unità direzionali e i successivi a quelle residenziali. In generale lo stato manutentivo risulta congruo all'epoca di edificazione dell'edificio.

ANALISI		CARATTERISTICHE DELLA CONSISTENZA	
---------	--	-----------------------------------	--

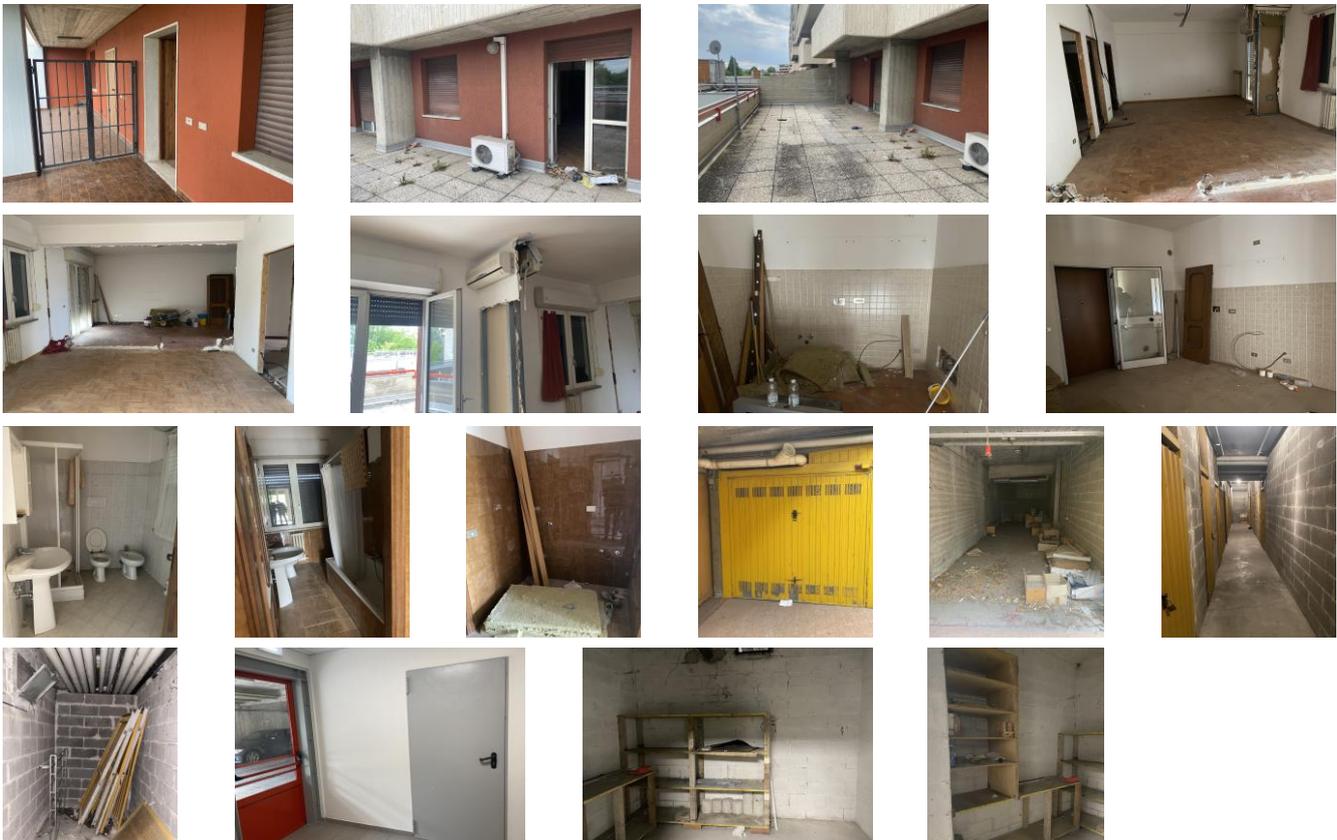
In considerazione della pratica autorizzativa presentata e delle opere da essa contemplate parzialmente realizzate, gli alloggi vengono ai fini della valutazione considerati uniti.

Confini		APPARTAMENTO	S 167-168
N	Sub.	187	Ballatoio comune
E	Sub.	49	Ufficio mappale 116
S	Sub.	-	Prospetto esterno
O	Sub.	145	Appartamento
Confini		CANTINA	S 168
N	Sub.	-	Terrapieno
E	Sub.	174	Corsello comune autorimesse
S	Sub.	149	Cantina
O	Sub.	175	Corridoio comune
Confini		BOX AUTO	S 83
N	Sub.	84	Box auto
E	Sub.	174	Corsello comune autorimesse
S	Sub.	82	Autorimessa
O	Sub.	195	Vano scala comune

APPARTAMENTO		S 167-168
Tipologia immobiliare	Appartamento e pertinenze	
Piano	Terzo	
Stato Occupazionale	Libero	
Stato manutentivo	Da ristrutturare	
Usabilità	Non Abitabile	
Numero affacci	2	
Orientamento	<input checked="" type="checkbox"/>	NORD
	<input type="checkbox"/>	EST
	<input checked="" type="checkbox"/>	SUD
	<input type="checkbox"/>	OVEST
Ascensore	Presente	
Taglio	Medio	
Dimensione	da mq. 70 a mq. 120	

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Oggetto della presente stima trattasi di due alloggi posti al piano terzo confinanti tra loro, oggetto di pratica SCIA per demolizione di pareti interne al fine di ottenere un'unica unità abitativa; allo stato attuale parte degli impianti risultano rimossi e sono presenti i detriti delle pareti e delle pavimentazioni demolite pertanto l'immobile non risulta abitabile fino all'ultimazione dei lavori. La proprietà si compone anche di locale cantina e box auto al piano primo sottostrada.



ANALISI**VERIFICA EDILIZIA**

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Provincia**Reggio nell'Emilia****Comune****Reggio nell'Emilia**

Protocollo		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
1978	78	08/07/1978	Concessione edilizia
1980	80	12/08/1980	Concessione edilizia
1981	16326	04/08/1981	Richiesta Agibilità
1981	-	29/09/1981	Rilascio Agibilità
2018	97105	27/07/2018	SCIA

Successivamente, per il compendio oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

ANALISI**VERIFICA CATASTALE**

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili:

Provincia**Reggio nell'Emilia****Comune****Reggio nell'Emilia****CATASTO DEI FABBRICATI**

Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
195375	09/10/2003	182	102	167-168	Divisione
RE0017955	06/02/2014	182	102	83	Codifica piano incoerente

Note:

La planimetria relativa al subalterno 167 (alloggio) non riporta la cantina in pertinenza posta al piano primo sottostrada risultando pertanto errata. Si renderà necessaria la redazione di nuova pratica catastale Doc.f.a ai fini della corretta rappresentazione planimetrica.

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

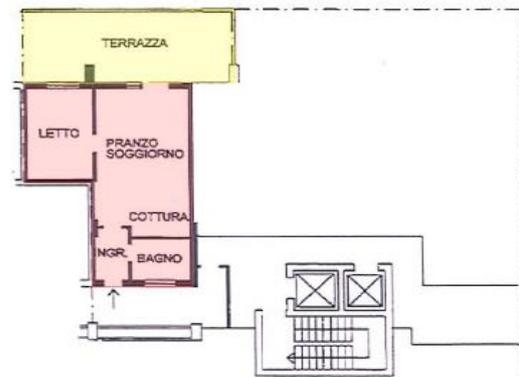
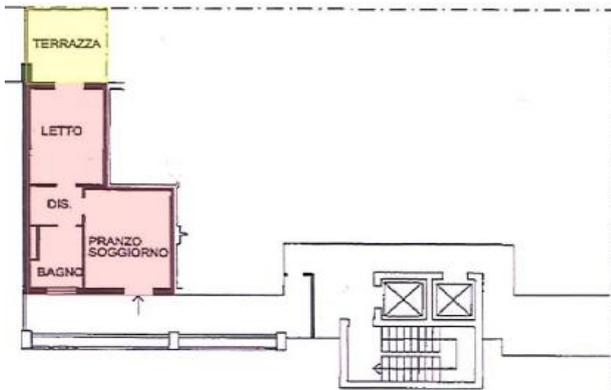
Un	Piano	Tipologia	F	P	S	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	3	APPARTAMENTO	182	102	167	A/2	3	3,0 vani	48,0 mq	€ 294,38
2	S1-3	APPARTAMENTO E CANTINA	182	102	168	A/2	3	4,0 vani	65,0 mq	€ 61,77
3	S1	BOX AUTO	182	102	83	C/6	6	21,0 mq	25,0 mq	€ 86,76

TITOLARITA'

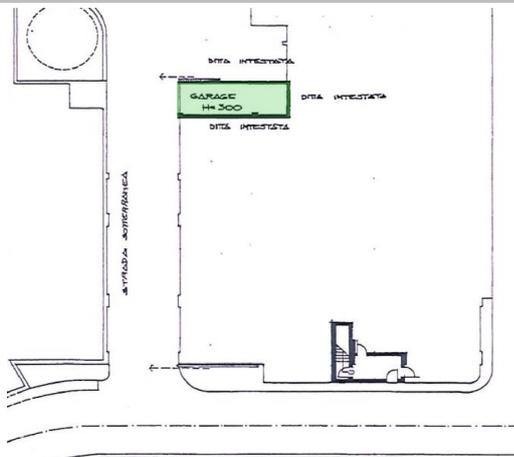
SICREA S.P.A. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
02520960358	Proprietà	1/1	Compravendita	Pantè Fabio Gaspare	25148/13894	17/10/2018
					25421/14070	26/11/2018

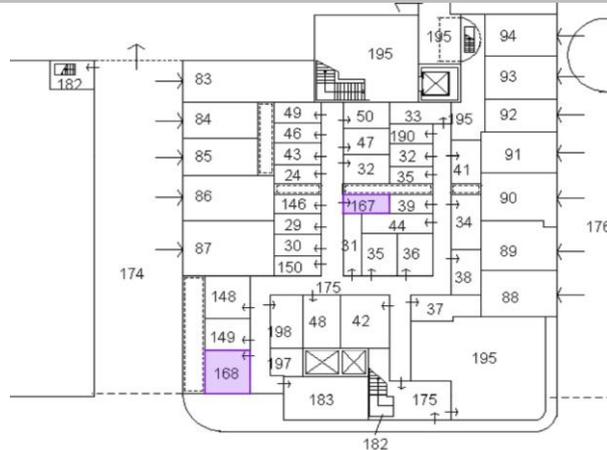
INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



SUBALTERNO 167



SUBALTERNO 168



SUBALTERNO 83

SUBALTERNO 167/168

Note sulle superfici utilizzate

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

BAL

Superficie balcone: la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

TER

Superficie terrazzo/loggia: la superficie terrazzo/loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

CAN

Superficie cantina: la superficie cantina è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

GAR

Superficie box auto non collegato ai vani principali: la superficie box auto non collegato ai vani principali è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

STIMA MARKET COMPARISON APPROACH

CARATTERISTICHE		IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE	
		A	B	C	D		
IDENTIFICAZIONE							
Fonte		Servizio di pubblicita' immobiliare				-	
Prezzo Compravendita		€ 83.000,00	€ 94.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.346,47	€ 1.409,36	-	-	-	
Repertorio/Raccolta		19815/5798	123912/44756	-	-	-	
Data		31/10/2022	12/01/2024	-	-	02/05/2024	
Differenziale (mesi)		18	3	-	-	0	
Mercato STABILE		0,00%	0,00%	-	-	0,00%	
Indirizzo Toponimo		via Gandhi	via Gandhi	-	-	via Gandhi	
Civico		6	6	-	-	6	
Identificativi Catastali		F	182	182	-	-	182
		M	102	102	-	-	102
		S	30	63 - 112	-	-	167 - 83
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI							
Zona OMI di appartenenza		C1	C1	-	-	C1	
Semestre		2023-2	2023-2	-	-	2023-2	
Tipologia		Abitazioni civili	Abitazioni civili	-	-	Abitazioni civili	
Stato		Normale	Normale	-	-	Normale	
Valori Mercato		Minimo €/mq	€ 1.150,00	€ 1.150,00	-	-	€ 1.150,00
		Massimo €/mq	€ 1.600,00	€ 1.600,00	-	-	€ 1.600,00
Valori Locazioni		Minimo €/mq/mese	€ 5,00	€ 5,00	-	-	€ 5,00
		Massimo €/mq/mese	€ 7,00	€ 7,00	-	-	€ 7,00
CONSISTENZE							
Superficie Raggiuagliata		mq 61,64	mq 66,70	mq 0,00	mq 0,00	mq 125,59	
Superfici	PRI	planimetria catastale	mq 58,76	mq 56,93	mq -	mq -	mq 97,27
		r PRI	100%	100%	100%	100%	100%
	BAL	planimetria catastale	mq 11,53	mq 0,00	mq -	mq -	mq 0,00
		r BAL	25%	25%	25%	25%	25%
	LOG	planimetria catastale	mq 0,00	mq 4,46	mq -	mq -	mq 0,00
		r LOG	35%	35%	35%	35%	35%
	TER	planimetria catastale	mq 0,00	mq 0,00	mq -	mq -	mq 40,22
r TER		35%	35%	35%	35%	35%	
CAN	planimetria catastale	mq 0,00	mq 4,31	mq -	mq -	mq 16,74	
	r CAN	20%	20%	20%	20%	20%	
GAR	planimetria catastale	mq 0,00	mq 16,32	mq -	mq -	mq 24,20	
	r GAR	45%	45%	45%	45%	45%	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI							
Prezzo Compravendita		€ 83.000,00	€ 94.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.346,47	€ 1.409,36	-	-	-	
Data		€ 0,00	€ 0,00	-	-	-	
Superfici	PRI	€ 51.852,70	€ 54.316,75	-	-	UNITA' IN VALUTAZIONE	
	BAL	-€ 3.881,21	€ 0,00	-	-		
	LOG	€ 0,00	-€ 2.101,85	-	-		
	TER	€ 18.954,31	€ 18.954,31	-	-		
	CAN	€ 4.507,99	€ 3.347,33	-	-		
	GAR	€ 14.663,10	€ 4.774,60	-	-		
Prezzo Corretto		€ 169.096,89	€ 173.291,14	€ 0,00	€ 0,00	-	

Divergenza percentuale assoluta

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Divergenza percentuale assoluta} = & & d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} & & \text{ovvero} & & \\ P_{\max} & \text{€ 173.291,14} & P_{\min} & \text{€ 169.096,89} & = & 2,42\% & < & 10,00\% \end{array}$$

SINTESI DI STIMA

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

PREZZO CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA'
	A	B	C	D	
Prezzo Corretto	€ 169.096,89	€ 173.291,14	€ 0,00	€ 0,00	IN VALUTAZIONE
Deprezzamento percentuale forfettario in considerazione dell'inabitabilità delle unità immobiliari a seguito della mancata ultimazione dei lavori autorizzati e degli oneri di smaltimento dei detriti e di quant'altro presente nei locali a carico dei futuri aggiudicatari.					20,00%
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 137.000,00
VALORE STIMATO AL MQ di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA					€ 1.090,89
VALUTAZIONE ALLOGGI					€ 118.000,00
VALUTAZIONE BOX AUTO					€ 19.000,00