



TRIBUNALE FALLIMENTARE DI POTENZA

Procedimento fallimentare n. 12/2017, promosso nei confronti di “--- Omissis ---”

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI N. 4 BENI
IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI LAVELLO (PZ), CONDOMINIO
DI VIA PAVIA, N.1

CONSULENTE TECNICO
Ing. Ivan Volini

G.D. Dott. Pisapia Ampleto
Curatore fallimentare Dott. Giuseppemario Pisani

Potenza, li 10 maggio 2018

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ivan Volini, perito iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, e iscritto all'Albo Provinciale dell'Ordine degli Ingegneri al n° 2790, è nominato perito estimatore (**ALLEGATO n° 0.1**) in data 26/06/2017 da parte del Giudice Delegato Dr. Pisapia Amleto, per la valutazione del più probabile valore di mercato di n. 2 appartamenti, n. 2 posti auto e n. 2 cantinole in Lavello (PZ) nel condominio sito in via Pavia n.1. L'attivo della procedura ha subito variazioni dalla domanda di insinuazione al passivo, e consiste in n. 2 posti auto e n. 2 cantinole, così come riassunto dal Curatore fallimentare dr. Giuseppemario Pisani con comunicazione del 19/12/2017 al G.D. dr. Amleto Pisapia.

In seguito, aggiornata la consistenza della procedura fallimentare, consultati gli atti e documenti resi disponibili dal Curatore Fallimentare dott. Giuseppemario Pisani, si agiva per eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni immobili ubicati nel territorio comunale di Lavello (PZ), già intestati alla società “--- Omissis ---.”

ATTIVITA' DI SOPRALLUOGO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia estimativa, si è ritenuto necessario effettuare un sopralluogo presso il condominio “Pavia Uno” in Lavello (PZ), in cui sono collocati gli immobili da stimare. Tramite Posta Elettronica Certificata, il giorno 11 aprile 2018 sono state concordate (**ALLEGATO n° 0.2**) con il Curatore, dr. Giuseppemario Pisani, le attività di sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi per il giorno 12 aprile 2018.

Così come concordato, la visita ricognitiva agli immobili è stata effettuata il giorno stabilito alle ore 9:30, alla presenza del dr. Giuseppemario Pisani e dell'ing. Claudio Nuccorini, collaboratore dello scrivente. Alla presenza degli intervenuti, pertanto, sono stati visionati ed esaminati gli immobili oggetto di perizia, e sono state effettuate tutte le operazioni necessarie al fine di ottenere una visione complessiva delle condizioni degli immobili per poter giungere ad un corretto giudizio di stima.

Innanzitutto è stata verificata la corrispondenza catastale di tutti e quattro i beni; poi si è proceduto alla verifica visiva delle condizioni generali sia dei posti auto che delle cantinole ed infine sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico (**ALLEGATO n°**

0.3) e il rilievo fotografico (**ALLEGATO n° 0.4**) per completare in modo esaustivo le attività di sopralluogo che si sono concluse alle ore 12:30 del giorno 12 aprile 2018 (**ALLEGATO n° 0.5**).

Dalle operazioni sopra descritte, si è potuto verificare che i due posti auto hanno un'area lorda di 13,36 mq ciascuno, e si trovano al 2° piano interrato del condominio; le cantinole/deposito hanno una superficie netta di circa 4,50 mq ciascuna, e sono situate anch'esse al 2° piano interrato del fabbricato. Sia i posti auto che le cantinole sono in ottimo stato di conservazione pertanto non necessitano di lavori di manutenzione, in quanto si trovano in un edificio di recente costruzione la cui parte portante è realizzata con una struttura intelaiata in cemento armato con muri di tamponamento realizzati in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Dalla verifica della documentazione catastale acquisita e dai controlli effettuati in loco durante le attività di sopralluogo, si è potuto verificare che gli immobili oggetto della presente perizia, alla data del pignoramento erano di proprietà per l'intero della Società "--- Omissis ---". Inoltre risultano rispondenti a quanto introdotto nel Foglio di mappa 48, particella 2476 del Comune di Lavello (PZ) e sono così individuati:

Natura: Fabbricati

Indirizzo: Via Pavia, n.1 – 85024 – Lavello (PZ)

Posto auto coperto: Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

Cantine: Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibite a deposito, con accesso situato al piano interrato del fabbricato.

Posto auto n.1. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 6 – categoria C/6, Piano S2. Superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 23,55.

Posto auto n.2. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 7 – categoria C/6, Piano S2. Superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 23,55.

Cantinola /deposito n.1. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 16 – categoria C/2, Piano S2. Superficie catastale 4 mq, rendita catastale € 5,99.

Cantinola /deposito n.2. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 18 – categoria C/2, Piano S2. Superficie catastale 4 mq, rendita catastale € 5,99.

Gli immobili oggetto della perizia sono collocati al 2° piano interrato di un condominio sito nel Comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, n° 1. Al fine di verificare l'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano le visure catastali e le planimetrie sia dei posti auto che delle cantinole oggetto di perizia.
(ALLEGATO n° 0.6 – ALLEGATO n° 0.7)

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI



Figura 1 - Aereofotogrammetria. Condominio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima

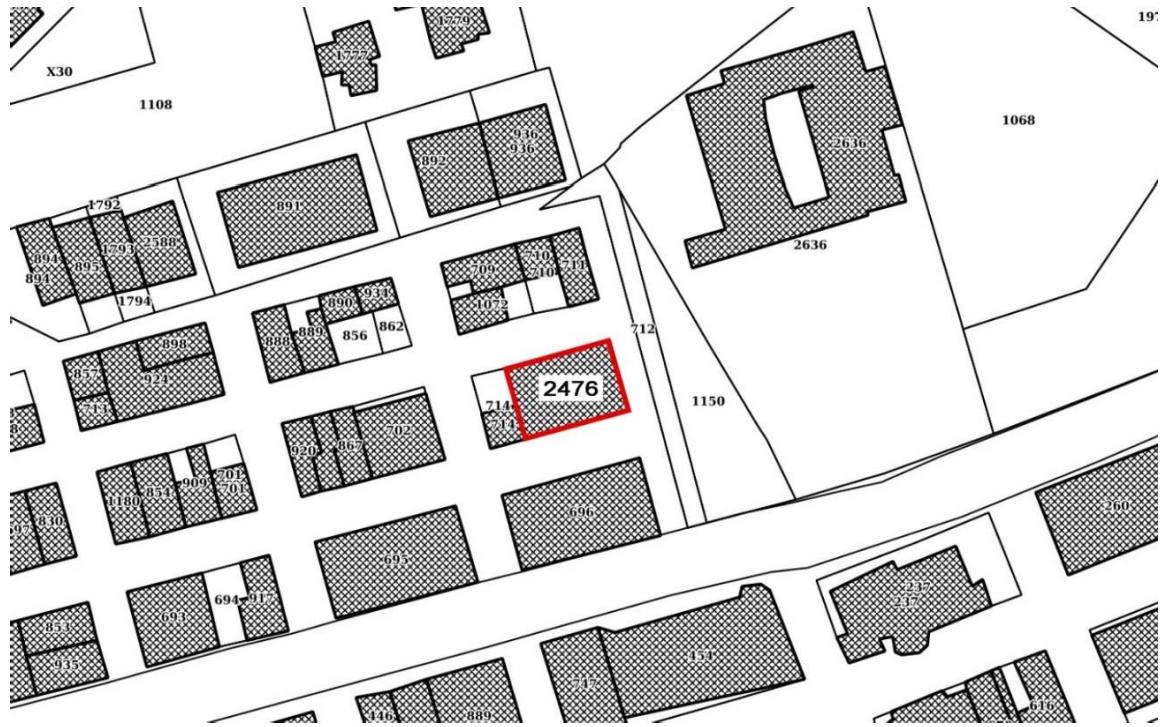


Figura 2 - Stralcio Planimetria Catastale. Foglio 48 – P.Ila 2476

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Figura 3 - Posti auto

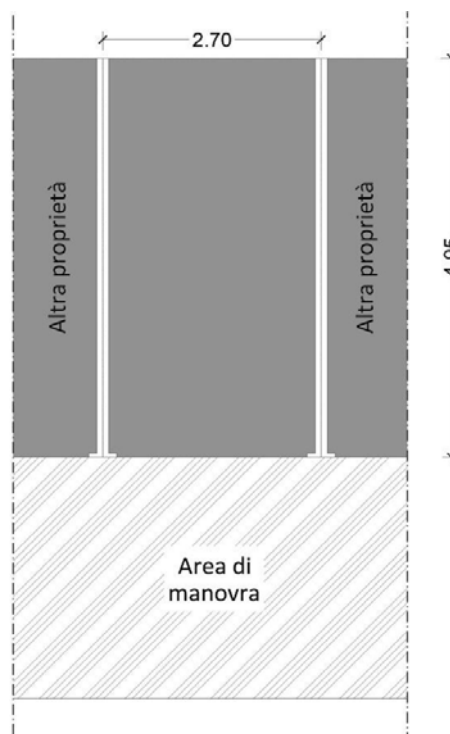


Figura 4 - Posti auto, planimetria

I due posti auto, sono collocati al 2° piano interrato del fabbricato identificato alla toponomastica comunale mediante il civico n. 1 di via Pavia, distinto in catasto al foglio 48 – part.IIIa 2476; sono collocati in un'autorimessa condominiale, pertinenziale al suddetto condominio (denominato "PAVIA UNO") e presentano una dimensione planimetrica di 2,70 m x 4,95 m.

L'accesso e l'uscita pedonali all'autorimessa avvengono attraverso una rampa di scale in cemento armato gettato in opera, di larghezza 1,20 m, con gradini rivestiti in materiale ceramico e corrimano adeguatamente dimensionati alla normativa vigente; al vano scala si accede attraverso una porta tagliafuoco tipo REI 120, nel rispetto della vigente normativa in materia di antincendio. Inoltre, è possibile accedere anche attraverso l'utilizzo dell'ascensore condominiale, che consente anche ai portatori di handicap di poter accedere in maniera agevole i posti auto in questione.

L'aerazione dell'interno comparto è garantita da intercapedini che sono state ricavate tra il muro di contenimento ed il perimetro del parcheggio interrato.

La pavimentazione, sia degli stalli che dell'area di manovra degli autoveicoli è realizzata in cemento liscio con macchine a pale, ed è dotata di opportuna segnaletica orizzontale per la delimitazione e l'individuazione degli stalli.

L'autorimessa è dotata di plafoniere a soffitto, distribuite in maniera congrua e tale da garantire un adeguato apporto luminoso a tutta l'area in cui sono collocati i due posti auto oggetto della presente valutazione.

LE CANTINOLE/DEPOSITO

Allo stesso livello in cui sono collocati i due posti auto (2° livello interrato), sono collocati gli altri due beni immobili oggetto della presente perizia: le due cantinole/deposito. Le due cantinole presentano uno sviluppo planimetrico differente l'una dall'altra ma l'area interna è per entrambe di circa 4,50 mq.



Figura 5 – Cantinola A n.3, foto

La **cantinola A** è collocata in prossimità della rampa di accesso all'autorimessa e presenta dimensioni in pianta di ca 2,05 m x 2,30 m ed un'altezza netta di 2,60 m. Ad essa si accede tramite una porta tagliafuoco di larghezza 80 cm, in lamiera d'acciaio zincata e verniciata a polvere. I muri di tamponamento sono realizzati in blocchi di laterizio intonacati con intonaco di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile di colore bianco.

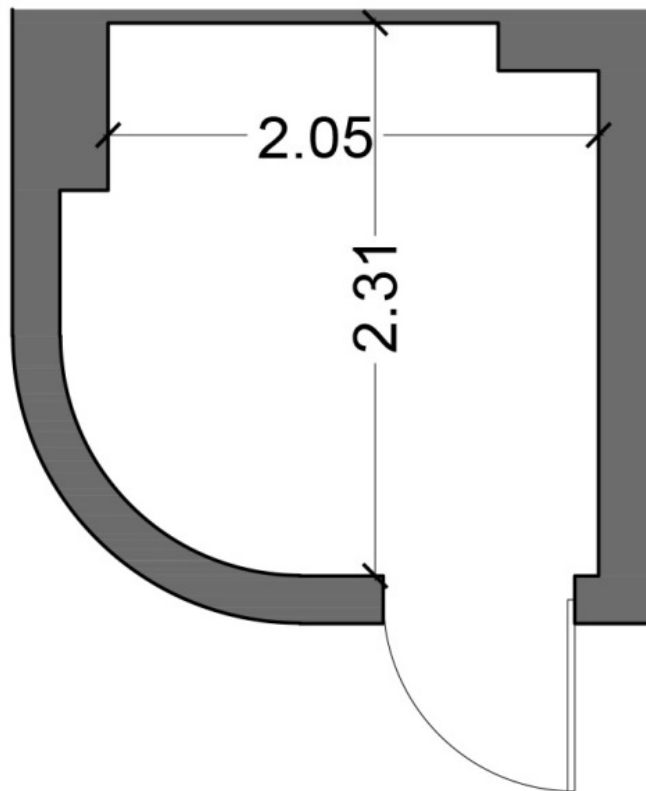


Figura 6 - Cantinola A n.3, planimetria

La **cantinola B** è collocata nelle vicinanze del vano scala che conduce all'autorimessa e presenta dimensioni in pianta di ca. 3,60 m x 1,15m, con un'altezza netta di 2,60 m. Ad essa come le altre cantinole, si accede attraverso una porta tagliafuoco in lamiera d'acciaio zincata e verniciata.



Figura 7 - Cantinola B n.1, foto

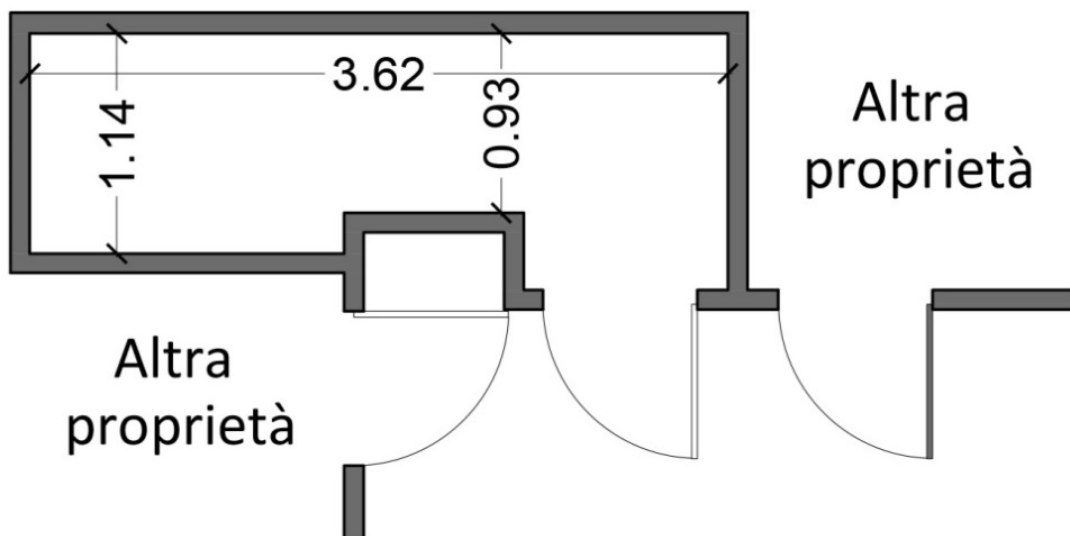


Figura 8 - Cantinola n.1, planimetria

La pavimentazione e i battiscopa sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Un'altra operazione effettuata per poter definire un corretto giudizio di stima è stata quella di verificare la regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Dalla documentazione consultata è emerso che il fabbricato condominiale, collocato tra via Milano, via Lombardia e via Pavia è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 102 del 02/12/2004 (**ALLEGATO n° 0.8**);
- Permesso di Costruire n. 31 del 12/05/2005 (voltura del P.d.C. n. 102/2004) (**ALLEGATO n° 0.9**);
- Denuncia di Inizio Attività n. 6 del 06/06/2009 (**ALLEGATO n° 10**);
- Collaudo statico del 28/05/2009 (**ALLEGATO n° 11**);
- Certificato di agibilità n. 03/2010 (**ALLEGATO n° 12**).

STIMA DEI BENI IMMOBILI

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni fin qui identificati: n. 2 posti auto in autorimessa condominiale e n. 2 cantinole/deposito.

Il valore di mercato è la capacità di un bene di essere scambiato sul mercato, e si esprime attraverso un rapporto di equivalenza tra un'appropriata quantità di moneta ed un bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta. In relazione alle caratteristiche dei beni immobili in esame, si ritiene necessario fare alcune considerazioni al fine di ottenere un corretto giudizio di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dei posti auto si deve tener conto non solo delle loro caratteristiche costitutive ma di una serie di fattori che ne influenzano notevolmente il valore venale. Innanzitutto bisogna tenere in considerazione il fatto che il valore di mercato di un posto auto, similmente a tutti i beni immobili, è strettamente correlato alla sua domanda secondo un principio di proporzionalità diretta: aumenta con l'aumentare della domanda, diminuisce con il diminuire della domanda. Un altro fattore che influenza il valore di mercato di un posto auto è la categoria economica della zona, ossia la disponibilità a pagare un determinato bene da parte dei soggetti economici. Il valore venale, inoltre, è legato strettamente all'utilità che può essere attribuita al posto auto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato è stato necessario far riferimento ad alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare di riferimento che, relativamente ai posti auto e alle cantinole/deposito, è risultato essere abbastanza inattivo. Quindi, in considerazione del fatto che sia i posti auto che le cantinole difficilmente avrebbero mercato se venissero venduti singolarmente, è molto più probabile che acquisiscano maggiore vendibilità se venissero considerati come beni immobili pertinenziali.

In considerazione del fatto che il mercato relativo ai beni in oggetto sia poco sviluppato, e che sono rari i casi di compravendite di posti auto e cantinole che non siano considerati come beni pertinenziali di altri immobili (appartamenti, locali commerciali, ecc.) ne consegue che non è corretto il solo utilizzo del metodo della **comparazione diretta**, ma è necessario utilizzare un ulteriore metodo basato sull'utilizzo di un

coefficiente, chiamato **coefficiente di ragguaglio**, in cui sia i posti auto che le cantinole vengono considerati come pertinenze degli appartamenti.

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei metodi citati potrà essere assunta quale più probabile valore di mercato degli immobili.

VALORE DI MERCATO DEI POSTI AUTO

La ricerca del valore di mercato è partita dai dati relativi alla compravendita di posti auto desumibili dai seguenti listini:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenda del Territorio,
- borsinoimmobiliare.it, sito specializzato del settore immobiliare, e
- informazioni sul mercato immobiliare raccolte da operatori del settore.

Con tali riferimenti si sono rilevati i seguenti dati economici:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare

I valori unitari per le abitazioni civili che per le autorimesse, in ottimo stato conservativo e riferiti al secondo semestre del 2017 sono (ALLEGATO n° 13):

Valore di mercato(€/mq): min. 430 – max. 570

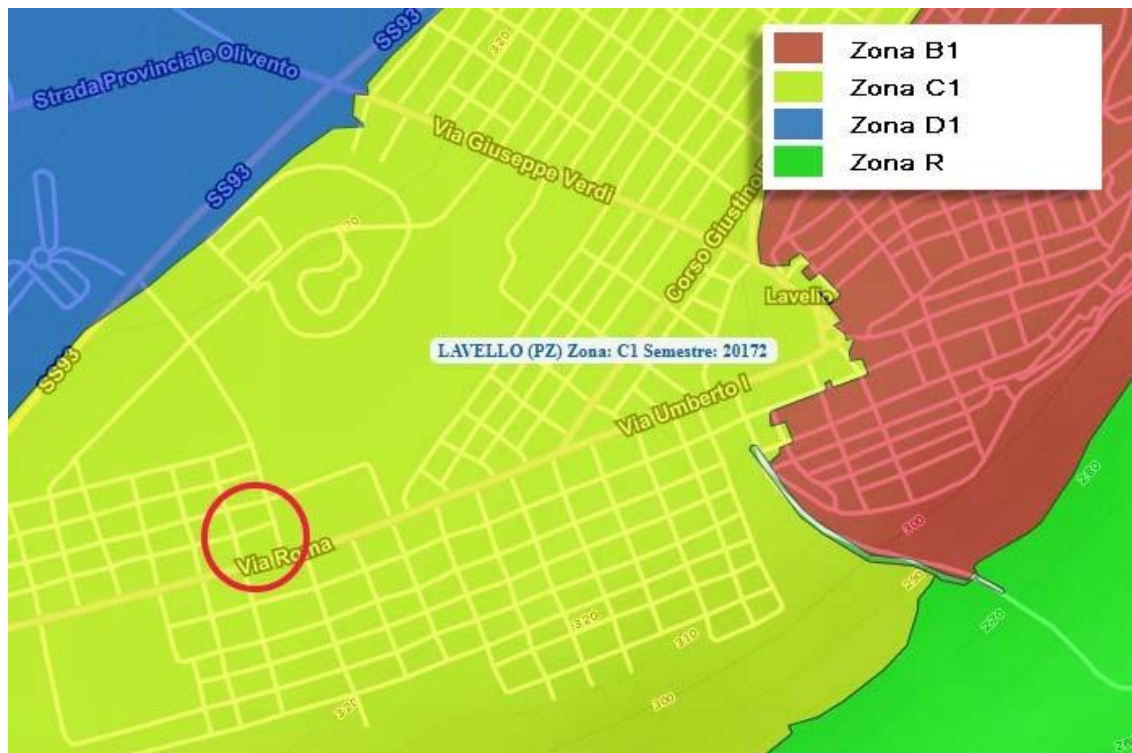


Figura 9 - Identificazione delle zone OMI

Dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si può determinare un valore di mercato per le autorimesse che sarà dato da:

$$\text{Sup. posto auto} \times \text{Valore di mercato medio} \\ 13,36 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 6'680,00 \text{ €}$$

2. Borsinoimmobiliare.it – Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Le quotazioni per le autorimesse, in ottimo stato conservativo e riferiti ad aprile 2018 sono (ALLEGATO n° 14):

Valori di vendita (€/mq)

<i>2° Fascia</i>	<i>Fascia media</i>	<i>1° Fascia</i>
354	412	470

Dai valori desunti dal Borsino Immobiliare, si può determinare un valore di mercato per le autorimesse che sarà dato da:

Sup. posto auto x Valore di vendita medio

$$13,36 \text{ mq} \times 412,00 \text{ €/mq} = 5'504,32 \text{ €}$$

3. Informazioni sul mercato immobiliare da parte di operatori del settore

Da indagini svolte presso agenzie immobiliari, situate nel comune di Lavello, si è potuto risalire ad alcuni valori di compravendita di posti auto relativi alla medesima zona, che hanno costituito un ulteriore elemento di comparazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dei posti auto oggetto della presente perizia estimativa.

Agenzia Immobiliare	<i>compravendita posto auto</i>	
	Prezzo minimo (€)	Prezzo massimo (€)
TORRE IMMOBILIARE Via Verdi, 23 85024 – Lavello (PZ)	5'000,00	6'500,00
GIERRE IMMOBILIARE Via 25 Aprile, 6/A 85024 – Lavello (PZ)	10'000,00	12'000,00
IMMOBILIARE di Rosucci Giuseppe Via Ariosto Ludovico, 26 85024 – Lavello (PZ)	5'000,00	6'000

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come già accennato, sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno concretizzato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene in argomento.

Sulla base di quanto rilevato, si è riscontrato che il campo dei valori relativi alla compravendita di immobili similari a quelli in oggetto (posti auto) nel mercato locale, si aggira intorno ad:

valore medio di circa 5'500,00 €.

Dall'indagine di mercato effettuata, si è potuto riscontrare che soltanto uno dei valori rilevati risulta essere non conforme alla media dei valori delle compravendite relative ai posti auto nella zona di riferimento, ossia i valori (min 10'000,00 € - max 12'000,00 €). Gli altri valori di mercato risultano essere in linea con i valori desunti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia con quelli riscontrati sul Borsino Immobiliare, e pertanto verranno considerati come valori medi di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due posti auto oggetto della presente perizia.

4. Stima mediante l'utilizzo del coefficiente di ragguaglio

Si ritiene che, considerando le caratteristiche intrinseche della zona in cui è collocata l'autorimessa condominiale in cui si trovano i posti auto, ed essendo i posti auto strettamente funzionali ad altri beni immobili presenti all'interno del condominio stesso, è conveniente considerare il fatto che possano rappresentare delle pertinenze di appartamenti ubicati nello stesso stabile in quanto risulterebbe molto difficile procedere alla loro vendita separatamente.

Per la stima dei posti auto, quindi, faremo riferimento al valore di mercato medio indicizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito alla zona di appartenenza dei beni per abitazioni di tipo civile:

valore medio = 1'150,00 €/mq.

La superficie di riferimento è quella dell'appartamento, pertanto, dato 100 il valore di un metro quadro di appartamento, la stessa superficie di posto auto (o di cantinola) avrà un valore inferiore. Per procedere alla stima del posto auto vengono quindi utilizzati dei coefficienti, che rappresentano delle percentuali di riduzione, denominati **coefficienti di ragguaglio**.

PARCHEGGI - SOSTA AUTO						
	Parcheggio in strada: IMPOSSIBILE		Parcheggio in strada: ALTA DIFFICOLTA'		Parcheggio in strada: FACILE	
	Piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	Piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	Piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù
Box auto - Garage	1,70	1,45	1,45	1,15	0,90	0,80
Posti auto privati coperti	1,15	1,00	0,90	0,80	0,62	0,57
Posti auto privati scoperti	1,00	-	0,75	-	0,45	-

I coefficienti tengono conto di diversi fattori: nel caso dei posti auto si tiene conto della facilità di parcheggio nelle aree limitrofe al fabbricato e del piano in cui si trova l'autorimessa. Considerando la zona omogenea C1 del comune di Lavello, che è una zona semicentrale, **il coefficiente adottato è 0,57**; questo valore tiene conto sia della facile reperibilità di parcheggio nelle aree limitrofe, sia del fatto che l'autorimessa è allocata al 2° piano interrato del fabbricato.

Per il calcolo della superficie del posto auto, è stata considerata la misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il singolo posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune. Da cui:

SUPERFICIE LORDA REALE del posto auto: 2,70 m x 4,95 m = 13,36 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE del posto auto: 13,36 mq x 0.57 = 7,61 mq

Considerando un valore di mercato medio di circa 1'150,00 €/mq per un appartamento in ottime condizioni, collocato in edificio residenziale di recente costruzione, si può determinare un valore di mercato del singolo posto auto dato da:

1'150,00 €/mq x 7,61 mq = 8'750,00 €

Quindi, in base alle indagini di mercato effettuate presso Agenti immobiliari locali, in base ai valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare, il valore del posto auto può essere desunto facendo mediando i valori dedotti dal mercato immobiliare e quello determinato per via analitica attraverso l'applicazione del coefficiente di ragguaglio.

$$\text{Valore di mercato} = \frac{5^u 500,00\text{€} + 8^u 750,00\text{€}}{2} = 7^u 125,00\text{€}$$

VALORE DI MERCATO DELLE CANTINOLE/DEPOSITO

Se il mercato dei posti auto risulta essere abbastanza inattivo, quello delle cantinole, prese singolarmente e cioè non considerate come beni pertinenziali ad altri immobili, risulta essere del tutto inesistente. Pertanto, non è stato possibile reperire valori di mercato dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, o dalle Agenzie Immobiliari locali. Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle due cantinole/deposito sarà basato sull'utilizzo del **coefficiente di ragguaglio**. Essendo, infatti, un tipo di bene che difficilmente ha mercato se venduto singolarmente, la considerazione fatta per i posti auto ha ancora più valore se riferito alle due cantinole.

Pertanto, adoperando il medesimo procedimento utilizzato per la stima dei due posti auto, anche per le cantinole è stato individuato un coefficiente di ragguaglio che conducesse alla determinazione sia della superficie commerciale che del più probabile valore di mercato. Si ritiene che le due cantinole, sia per superficie interna che per finiture, siano beni simili tra loro e pertanto non si ritiene necessario adoperare due procedimenti estimativi diversi in quanto i risultati ottenuti sarebbero i medesimi.

Così come operato per la stima dei posti auto, faremo riferimento al valore di *1'150,00 €/mq* relativo ad abitazioni di tipo civile, che nel nostro caso sono appartamenti presenti nello stesso stabile, come espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

PERTINENZE							
	cantine e solai inabitabili	taverne seminterrate in ville e villini	balconi scoperti	balconi coperti logge portici	verande	terrazze scoperte	terrazze coperte
coefficiente	0,30	0,50	0,25	0,40	0,95	0,20	0,35

Il coefficiente di ragguaglio utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, così come evidenziato nella tabella, è **0,30**. Le cantinole hanno sua

superficie lorda di circa 5,50 mq ciascuna, nel cui valore sono incluse sia la superficie dei muri perimetrali che la metà della superficie delle pareti confinanti con gli altri immobili vicini. Pertanto, dai rilievi metrici effettuati e dagli elaborati grafici, è stata ricavata una superficie commerciale per ogni singola cantinola di:

SUPERFICIE LORDA CANTINOLA: 5,50 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE CANTINOLA: 5,50 mq x 0.30 = 1,65 mq

Considerando un valore di mercato medio di circa 1'150,00 €/mq per un appartamento in ottime condizioni, collocato in edificio residenziale di recente costruzione, quali sono gli immobili facenti parte del condominio *Pavia Uno*, si può determinare un valore di mercato della singola cantinola dato da:

1'150,00 €/mq x 1,65 mq = 1'897,50 € ≈ 1'900,50

In assenza di un valore di mercato di riferimento, si ritiene che il più probabile valore di compravendita delle cantinole sia di circa 1'900,00 € l'una.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce dei risultati ottenuti, viene riportata di seguito una tabella riepilogativa relativa al più probabile valore di mercato dei due posti auto e delle due cantinole:

BENE IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
Posto auto n. 1	7'125,00 €
Posto auto n. 2	7'125,00 €
Cantinola/deposito n. 1	1'900,00 €
Cantinola/deposito n. 2	1'900,00 €

Lotto 1

Posto auto n.1. Bene sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia n.1, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 6 – categoria C/6, Piano S2. Superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 23,55.

Cantinola /deposito n.1. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 16 – categoria C/2, Piano S2. Superficie catastale 4 mq, rendita catastale € 5,99.

Prezzo Base 9.025,00 €

Lotto 2

Posto auto n.2. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 7 – categoria C/6, Piano S2. Superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 23,55.

Cantinola /deposito n.2. Immobile sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Pavia, censito nel N.C.E.U., al Foglio 48, p.lla 2476, sub 18 – categoria C/2, Piano S2. Superficie catastale 4 mq, rendita catastale € 5,99.

Prezzo Base 9.025,00 €

Sommario

PREMESSA	1
ATTIVITA' DI SOPRALLUOGO	1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI	2
IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI.....	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
LE CANTINOLE/DEPOSITO	7
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	11
STIMA DEI BENI IMMOBILI	12
SCOPO DELLA STIMA	12
VALORE DI MERCATO DEI POSTI AUTO.....	14
1. Osservatorio del Mercato Immobiliare	14
2. Borsinoimmobiliare.it – Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali	15
3. Informazioni sul mercato immobiliare da parte di operatori del settore....	15
4. Stima mediante l'utilizzo del coefficiente di ragguaglio	16
VALORE DI MERCATO DELLE CANTINOLE/DEPOSITO.....	18
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20