

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA CARIGE SPA**  
contro  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **000743/16**

**Giudice Dr. R.DELUCCHI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236*  
*C.F. MDALNZ65R53C621H- P.Iva 01068630993*

*con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38*  
*telefono: 0185 599454*  
*cellulare: 3461086373*  
*fax: 0185 599454*  
*email: amadei.arch@gmail.com*



**Beni in Genova (Genova) Passo Ruscarolo n°69**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Genova (Genova) Passo Ruscarolo n°69.

Composto da vecchio fabbricato in muratura portante e solai parte in legno parte in c.a., in buona parte inagibile ed in pessime condizioni statiche, composto da piano terra, primo piano e coperture. Lo stabile necessita di ristrutturazione edilizia con consolidamento statico per i seguenti motivi:

-le strutture orizzontali dei solai sono particolarmente fatiscenti ed alcune risultano anche parzialmente o totalmente crollate per vetustà, come pure le coperture e le scale per l'accesso ai piani superiori; la muratura verticale invece non presenta particolari dissesti ad eccezione del degrado meccanico dovuto alla vetustà che ha interessato il laterizio, la malta e l'intonaco;

-il complesso industriale, pur presentando le strutture portanti verticali ancora in buone condizioni statiche, presenta un notevole degrado alle opere di rifiniture (infissi, impianti, servizi igienici, pavimenti, opere di rifiniture della copertura);

-in generale l'intero complesso si trova in una situazione di avanzato degrado. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi alla planimetria catastale ma in alcuni locali non è stato possibile accedere per la pericolosità delle strutture orizzontali in stato di dissesto.

Al fabbricato si accede tramite strada carrabile. Al piano terreno trovano collocazione ampi spazi ad uso deposito, finiti con pavimentazione in battuto di cemento oltre alla scala, che dà accesso al piano primo, dove si trovano locali ad uso ufficio ed un magazzino accessibile tramite terrazzo esterno. Il bene è dotato di n° 2 locali ad uso wc. Posto al piano terreno e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1457**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1 foglio  
70 mappale 82 subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: 5849,18.  
Coerenze: a Nord distacco su corte particella 684 altra proprietà, a Est distacco su  
Torrente Ruscarolo, a Sud distacco su strada pubblica Passo Ruscarolo, a Ovest particella  
79

Note: (Vedi Allegato n°3)



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### DESCRIZIONE DEL COMUNE.

Sestri Ponente è uno dei quartieri del ponente genovese. Situato tra i quartieri di Cornigliano e Pegli, fa parte dei municipi di Genova come Municipio VI Medio Ponente. La sua trasformazione da piccolo centro agricolo, marinaro e turistico a cittadina industriale coincide con lo sviluppo della cantieristica navale e della siderurgia tra la fine dell'Ottocento

Ad alta densità abitativa ed industriale (ha circa 50.000 abitanti ma negli anni settanta arrivò a quasi 80.000), occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare

La parte pianeggiante ha un sistema urbanistico molto ordinato, organizzato lungo una serie di vie parallele alla costa intersecate da vicoli alternate da strade più ampie. Il reticolato risultante è diviso in due parti, quasi simmetriche, da due vie centrali. Caotica è invece l'urbanistica collinare dovuta in parte alla morfologia del territorio e molto all'edificazione selvaggia e incontrollata del secondo dopoguerra.

Sestri Ponente ospita numerose attività commerciali, gli importanti cantieri navali della Fincantieri e diverse aziende del settore dell'high-tech. A mare si trova la Marina di Genova Aeroporto che offre quasi 2000 posti barca.

La zona ove è ubicato l'immobile in oggetto è l'area di cornice del centro di Sestri Ponente. Dalla trafficata via Borzoli, arteria primaria di collegamento, zona non di pregio ma di buona richiesta per localizzazione di piccole attività artigianali, servita di tutti i servizi, la zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato oggetto di relazione è affacciato direttamente sul rio Ruscarolo che confluisce nella parte finale del Torrente Chiaravagna tristemente noto per le esondazioni del 7 ottobre 1970 e del 4 ottobre 2010 che hanno colpito anche il fabbricato in oggetto.

Caratteristiche zona:	periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	biblioteca (sufficiente), cinema (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (ottimo), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (3), autobus (0,1), autostrada (3), ferrovia (2), porto (3).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (GE) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario del bene

## 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: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA CON SEDE IN GENOVA (GE) c.f. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro XXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (GE) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1, a firma diXXXXXXXXXXXX in Genova in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX** iscritto a Genova in data XXXXXXXX ai nn. XXXX

importo ipoteca: Lire 150.000.000

importo capitale: Lire 75.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA CON SEDE IN GENOVA (GE) c.f. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro XXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1, a firma diXXXXXXXXXXXX**

in Genova in data XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX

importo ipoteca: Euro 300.000,00

importo capitale: Euro 150.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA CON SEDE IN GENOVA (GE) c.f. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro EDILBIT di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (GE) c.f. quota diritto proprietà 1/1, a firma di XXXX XXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXX Notaio in XXXXXXXXXX in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX iscritto a Genova in data XXXXXXXXXX i nn. XXXXXXXXXX

importo ipoteca: Euro 360.000,00

importo capitale: Euro 180.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA CON SEDE IN GENOVA (GE) c.f. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro EDILBIT di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1, a firma di XXXXXXXXXXXXXXX Notaio in XXXXXXXXXX in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX

importo ipoteca: Euro 220.000,00

importo capitale: Euro 110.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA CARIGE SPA con sede in Genova c.f. 03285880104 quota diritto proprietà 1/1 contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova in data XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX trascritto a Genova in data XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX** Il credito per cui si procede è pari a Euro Euro 153.070,43 oltre interessi e spese successive occorrente dal 1° gennaio 2016 al saldo al tasso fisso del 2,5% annuo. (Vedi Allegeto n°6).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

#### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00  
Ulteriori avvertenze:  
L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica: Prestazione Energetica  
Globale: Classe energetica "E" (Vedi Allegato 5)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

XX  
XXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1 proprietario dal 19/10/2000 ad oggi in forza di  
atto di compravendita a firma diXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
ai nn. XXXXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXX X (Vedi Allegato n°2)

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXXXXXXXXXX XXX X X X X X X X X X quota diritto proprietà 1/1;  
proprietario dal XXXXXXX al XXXXXXX in forza di fusione per incorporazione a firma  
di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX

XX quota diritto proprietà  
1/1; proprietario da data antecedente il ventennio al 23/10/1998 in forza di atto di  
compravendita a firma di Dott. XXXXXXXX XXXXXXX in XXXXXXX in data XXXXXXXX ai nn.  
XXX, trascritto a XXXXXXX in data XXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXX.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Genova servizio Edilizia Privata non risultano titoli abilitativi inerenti l'edificazione del fabbricato in oggetto il quale si presume esista nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della L.1150/1942.

**P.E. n. SU 292/03** per lavori di Ristrutturazione impianto produttivo intestata a XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .Ristrutturazione edilizia presentata in data 28/10/2003 la pratica non è stata rilasciata l'agibilità non è stata rilasciata. In data 19/12/2003 il Comune di Genova da parere contrario per evidenti contrasti normativi

**P.E. n. SU 84/2005** per lavori di Demolizione e ricostruzione di fabbricato produttivo intestata a xxxXXXXXXXX X X X XXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX XXXX XXXXXXX.

Ristrutturazione edilizia presentata in data 22/03/2005 la pratica non è stata rilasciata l'agibilità non è stata rilasciata. Pratica archiviata per mancata integrazione come da lettera di richiesta del 1/2/2006 Prot. 520307

**P.E. n. SU 195/2007** per lavori di Demolizione e ricostruzione di fabbricato produttivo intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX.

Ristrutturazione edilizia presentata in data 17/05/2007 la pratica non è stata rilasciata l'agibilità non è stata rilasciata. Pratica archiviata per mancata integrazione come da lettera di richiesta del Prot. 55799/2007

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Genova (Genova) Passo Ruscarolo n°69.



Composto da vecchio fabbricato in muratura portante e solai parte in legno parte in c.a., in buona parte inagibile ed in pessime condizioni statiche, composto da piano terra, primo piano e coperture. Lo stabile necessita di ristrutturazione edilizia con consolidamento statico per i seguenti motivi:

-le strutture orizzontali dei solai sono particolarmente fatiscenti ed alcune risultano anche parzialmente o totalmente crollate per vetustà, come pure le coperture e le scale per l'accesso ai piani superiori; la muratura verticale invece non presenta particolari dissesti ad eccezione del degrado meccanico dovuto alla vetustà che ha interessato il laterizio, la malta e lintonaco;

-il complesso industriale, pur presentando le strutture portanti verticali ancora in buone condizioni statiche, presenta un notevole degrado alle opere di rifiniture (infissi, impianti, servizi igienici, pavimenti, opere di rifiniture della copertura);

-in generale l'intero complesso si trova in una situazione di avanzato degrado

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi alla planimetria catastale ma in alcuni locali non è stato possibile accedere per la pericolosità delle strutture orizzontali in stato di dissesto.

Al fabbricato si accede tramite strada carrabile. Al piano terreno trovano collocazione ampi spazi ad uso deposito, finiti con pavimentazione in battuto di cemento oltre alla scala, che dà accesso al piano primo, dove si trovano locali ad uso ufficio ed un magazzino accessibile tramite terrazzo esterno. Il bene è dotato di n° 2 locali ad uso wc.. Posto al piano terreno e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1457**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1 foglio 70 mappale 82  
subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: 5849,18.

Coerenze: a Nord distacco su corte particella 684 altra proprietà, a Est distacco su Torrente Ruscarolo, a Sud distacco su strada pubblica Passo Ruscarolo, a Ovest particella 79

Note: (Vedi Allegato n°3)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.63 l'area con soprastante solaio piano, m. 6,50 in colmo e m. 3,90 in gronda l'area coperta da falda inclinata. Al piano primo altezza m. 3,15 i locali ad uso ufficio e m. 3,40 il locale magazzino.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente: in forza di delibera n°2015 /118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/20015 l'immobile è identificato nella zona AR-PU AMBITO di Riqualficazione urbanistica produttivo-urbano

Norme tecniche ed indici: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , interventi di restauro e risanamento conservativo sulle costruzioni.

Apilamento volumetrico, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica (Vedi Allegato n°4).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terreno superfici coperte magazzino	Sup. reale lorda	757,00	1,00	757,00
Piano primo uffici	Sup. reale lorda	188,00	1,00	188,00
Piano primo magazzino	Sup. reale lorda	83,00	1,00	83,00
Piano primo terrazzo	Sup. reale lorda	130,00	0,25	32,50
Piano primo balcone	Sup. reale lorda	23,00	0,15	3,45
Pano terra, area scoperta	Sup. reale lorda	276,00	0,33	91,08
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.457,00</b>		<b>1.155,03</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse.
Travi:	materiale: legno, condizioni: pessime.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: scarse.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: pessime.



*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: scarse.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: in parte fissi in parte anta a battente, materiale: legno e vetro o ferro e vetro, protezione: inesistente, condizioni: pessime.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.  
Note: uffici

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:* materiale: cementine, condizioni: pessime.  
Note: uffici

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta scorrevole, materiale: ferro, condizioni: scarse.

**Impianti:**

*Condizionamento:* tipologia: inesistente.

*Elettrico:* tipologia: inesistente.  
Note: contatore in vano coperto al piano terreno

*Fognatura:* tipologia: mista.

*Idrico:* tipologia: inesistente, alimentazione: diretta da rete comunale.  
Riferito limitatamente a: fornitura idrica senza contatore forfettaria.

*Telefonico:* tipologia: inesistente.

*Termico:* tipologia: inesistente.

**Accessori:**







## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta in zona periferica rispetto al centro di Genova ma cornice del centro del quartiere Sestri Ponente, sede di molte attività commerciali con ottima dotazione di servizi e infrastrutture circostanti.

La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. I collegamenti viari e pedonali risultano buoni.

Lo stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile è pessimo, in buona parte è inagibile.

Tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto e facendo riferimento altresì a quelli che sono i valori OMI minimi e medi e andando anche sotto i valori minimi dato che i prezzi reali sono sotto tale soglia, da indagini di mercato eseguite in sito si è appurato che il prezzo di mercato a nuovo di edifici consimili è di Euro/mq 780

Lunico criterio di stima possibile per gli immobili in questione è quello della stima sommaria dei fabbricati con una valutazione a mq della superficie utile dell'unità immobiliare esistente.

Per ottenere il valore allo stato attuale degli edifici è necessario tener conto del degrado economico che è la diminuzione di valore che questo acquisisce in conseguenza della sua vetustà e del suo stato d'uso e di conservazione.

Nella tabella XVII pag. 357 del libro Compendio di Infortunistica di Gino Nisini, viene riportato il degrado economico percentuale per vetustà, applicabile agli edifici in genere, in rapporto alla loro durata attendibile, con esclusione di opere di rifacimento nel corso di essa, ma con applicazione dell'ordinaria diligente manutenzione. Bisogna tener presente però che sugli edifici in questione non è stata applicata l'ordinaria diligente manutenzione. Se si vuole considerare il valore a nuovo di questi edifici è necessario sottrarre dal valore indicato il costo per i rifacimenti strutturali e di realizzazione degli elementi di rifinitura mancanti. Tali costi possono essere stimati in 500 €/mq. Pertanto il valore a nuovo degli edifici in questione può assumersi pari a 280 €/mq per il complesso industriale.

Un edificio di ordinaria robustezza, quale può essere considerato l'edificio in muratura, può avere una durata attendibile di circa 100 anni. Si può assumere pari a 80 anni il numero di anni vissuti. Si ricava un degrado percentuale del fabbricato in muratura pari al 50%, sottraendo il valore di vetustà al valore a nuovo dei fabbricati, ricalcolato, si ottiene il valore dell'edificio.

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima è pari a € 140 (centoquaranta).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, ufficio edilizia privata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare come studi tecnici di Genova, agenzie immobiliari in Genova.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terreno superfici coperte magazzino	757,00	€ 140,00	€ 105.980,00
Piano primo uffici	188,00	€ 140,00	€ 26.320,00
Piano primo magazzino	83,00	€ 140,00	€ 11.620,00
Piano primo terrazzo	32,50	€ 140,00	€ 4.550,00
Piano primo balcone	3,45	€ 140,00	€ 483,00
Pano terra, area scoperta	91,08	€ 140,00	€ 12.751,20
	<b>1.155,03</b>		<b>€ 161.704,20</b>

- Valore corpo:	<b>€ 161.704,20</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 161.704,20</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 161.704,20</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A capannone industriale</b>		1457	€ 161.704,20	<b>€ 161.704,20</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 24.255,63**

- Riduzione percentuale:

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 137.448,57**

Relazione lotto 001 creata in data 28/02/2017  
Codice documento: E052-16-000743-001

il perito  
Arch. Lorenza Amadei

Giudice Dr. R.DELUCCHI  
Perito: Arch. Lorenza Amadei

