



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI EX L. 3/2012

Promossa da: ***** e *****

N° Gen. Rep. 10/2019

Giudice Delegato: **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

Liquidatore Giudiziario: Dr.ssa Debora BIANCHI

<p>LOTTO 3 RAPPORTO DI VALUTAZIONE</p>
--

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Mascheraio, 40 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il presente **lotto 3** del compendio immobiliare da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato in linea, indipendente, di vecchissima e storica edificazione, adibita a civile abitazione, al piano terra e primo sottostrada (rispetto la via San Raffaele), ed al piano secondo rispetto la via Santa Croce su cui si affaccia pure.

Il tutto è sito in **ROCCASECCA dei VOLSCI, Via San Raffaele**, di proprietà dei sig.ri *****, ***, e *** per 1/3 indiviso ciascuno.**

1.2 estremi catastali identificativi:

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444), al **Foglio 4, alle particelle 365 e 448 graffate**, con i seguenti identificativi:

- **m.395 sub 9~m.448 sub1** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3,0, sup. cat.tot. mq. 61, rendita cat. €. 145,64, via San Raffaele, piano T-1-1/S; individuata con schede catastale in atti di prot. n. 1724/90 del 31.05.1990;

L'area di sedime del fabbricato di cui al mappale 395 e al mappale 448 risultano altresì censiti al VCT di detto Comune come enti urbani rispettivamente di mq. 75 e mq. 24;

INTESTAZIONE:

*****, ***, e *** per 1/3 indiviso ciascuno.**

CONFINI:

l'abitazione nella sua interezza all'altezza del piano terra di via S. Raffaele, confina a Nord con i sub 4 e 8 rispettivamente dei mappali 447 e 395, a Est con via S. Raffaele, a Sud con il mappale 396 e a Ovest su spazio aereo su via S. Croce.

La porzione di seminterrato di cui a parte del sub 1 del m. 448 confina a Nord con il sub 3 del mappale 447, a Est con Terrapieno, a Sud con il mappale 396 e a Ovest con sub 7 del mappale 395.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate con schede planimetriche e rendita già definitiva; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate significative difformità se non l'indicazione dell'altezza del piano primo sottostrada che risulta di effettivi mt. 2,40 in luogo dei mt. 3,00 segnati in scheda planimetrica in atti.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità catastale** in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

Note:

L' eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, sarà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare oltre le relative parti comuni, in cui è ricompresa, peraltro non oggetto d'incarico.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile in oggetto è ubicato in zona semicentrale della località di Roccasecca dei Volsci, distante una trentina di chilometri da Latina in zona collinare piuttosto isolata e dove le zone circostanti sono a forte vocazione rurale e non sono presenti realtà economiche produttive di rilievo. L'immobile è in zona abitata non proprio nel centro storico e le infrastrutture minime sono presenti limitatamente a una realtà storica, in via di lento spopolamento.

3. POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 27 agosto 2020, erano presenti i sig.ri Cellini Gianfranco e Antonella comproprietari, che con spirito molto cordiale e collaborativo, hanno permesso l'accesso all'immobile, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Gli stessi dichiaravano che l'immobile era nella loro disponibilità ed era disabitato da un decennio almeno, ovvero dal decesso della loro madre che lo abitava.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 27.11.2019, non sono stati infatti rintracciati contratti di locazione in essere, opponibile alla procedura, in capo alla proprietà stessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 27.11.2019, 02.09.2020 e 17.09.2020, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **17.09.2020** in capo a tutti i comproprietari e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 24.06.1992), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulla particella e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- non presenti / non conosciuti / non rilevati e/o rilevabili.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- non presenti / non conosciuti / non rilevati e/o rilevabili.

4.2.B trascrizioni contro:

- **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, a favore di Massa Creditori ** e Massa Creditori ** per giuste quote,**

contro ***** e ***** per giuste quote ciascuno,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 06.11.2019 di rep. 10, trascritto a Ferrara in data 10.12.2019 ai reg. gen. 27865 e part. 20412 su tutti gli immobili di loro proprietà qui trattati del Comune di Latina e Roccasecca dei Volsci (LT).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Pur trattandosi di fabbricato con diversi alloggi indipendenti con autonomi accessi, non risulta né una gestione né un amministratore condominiale regolarmente costituito.

Compete all'unità immobiliare in oggetto, la comproprietà di enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1100 e segg. del C.C. come per esempio le facciate.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevabili o non rilevabili, tuttavia ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque di tali incertezze se ne terrà conto nella definizione del prezzo finale a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con le relative pertinenze ed eventuali accessori comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

**** ,** e ****, per **1/3 indiviso** ciascuno.

6.1 cronistoria :

Dal 12.03.2008 a OGGI per 1/3 ciascuno indiviso a *******, loro pervenuto in forza di atto di denuncia di **successione legittima** in morte di ******, avvenuta il ****** al n. 43 vol. 644/9 ed ivi trascritta il ****** al reg. **part. ****, con la quale successione al sig. ******, ed ai fratelli, ricevono in eredità l'abitazione al p.t-1-1s di cui all'attuale mappale 395 sub 9~mappale 448 sub 1 del foglio 4 di Roccasecca dei Volsci;

N.B.: si precisa che per detta denuncia di successione **non risulta trascritta** da parte degli eredi **l'accettazione espressa** di eredità (se non limitatamente ad una sola unità negoziale, estranea alla presente procedura e già alienata nel 2009).

Dal 26.07.1989 al 12.03.2008 per 1/1 ******, lei pervenuto in forza di atto di **donazione** del Notaio Falessi dr. Alvaro, del 26.07.1989 di rep. 22618, racc. 8183, registrato a Latina, il 07.08.1989 al n. 3735 sr. 1V e trascritta a Latina il 03.08.1989 ai reg. gen. 14855 e **part. 10493** da potere della madre ******, con il quale atto dona alla figlia ******, il lastrico solare di cui al foglio 4, mappale 2007 sub 3 del Comune di Roccasecca dei Volsci;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA APERTURA DEL PROCEDIMENTO PRESENTE.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Nulla da osservare, se non, come già anticipato, l'assenza della trascrizione di accettazione di eredità anche se avvenuta da oltre un decennio.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta di vecchissima edificazione, infatti dallo studio del poco carteggio reperito e degli atti notarili dove la proprietà e/o gli aventi diritto, in riferimento alla disciplina urbanistica hanno reso le rituali dichiarazioni, si evince che l'intero edificio fu realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967.

Inoltre a seguito delle ricerche svolte presso il Servizio Urbanistica / Edilizia del Comune di Roccasecca dei Volsci, di cui alla richiesta di accesso, protocollata via PEC 24.01.2020, l'archivio Comunale non ha rintracciato ulteriori pratiche relative a nome degli aventi titolo nei periodi di loro pertinenza. In particolare **per il lotto in oggetto si sono reperiti unitamente i seguenti titoli edilizi.**

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Richiesta di concessione edilizi per sopraelevazione di cui a istanza a nome di ******(n. 2239??);

B: Richiesta d'autorizzazione edilizia per apertura di un vano finestra e una porta su prospetto di via S. Croce di cui a istanza di ****** al prot. n. 2676;

7.2 conformità edilizia:

Successivamente a tali documenti, il Comune non ha reperito ulteriori pratiche edilizie autorizzative. Dallo studio delle sesse pertanto è possibile esprimere le seguenti osservazioni e perplessità:

- Della pratica del 1961, non è presente la concessione edilizia se non un'approvazione della commissione edilizia ed il nulla osta prefettizio (all'epoca obbligatorio);
- Gli stessi disegni risultano non conformi allo stato attuale dei luoghi;
- L'istante della stessa richiesta risulta essere Zaccarelli Paola, anche se diverrà proprietaria del lastrico nel 1989 a mezzo di atto di donazione;
- Nella pratica edilizia del 1968, che risulta afferente tutt'altra porzione del fabbricato e ha per oggetto un'altra finalità, si ravvisa negli stessi disegni ivi allegati, uno stato di progetto del prospetto su via Santa Croce, tuttavia conforme all'attuale situazione;

Si desume pertanto che l'u.i. in oggetto sia stata oggetto di trasformazione/ampliamento tra il 1961 ed il 1968 senza opportuno titolo edilizio. Inoltre non vi è traccia di abitabilità e altri dispositivi autorizzativi all'uso.

L'unico documento storicamente chiaro è l'accatastamento ultimo in atti che risale al 1990 ovvero risalente all'epoca della donazione a ****.**

Descrizione delle opere da sanare e osservazioni:

Gli elementi proposti non possono che indurre a presumere l'abusività di tale u.i.u., ma per la quale non si ritiene di poter formulare ulteriori ipotesi anche finalizzate alla regolarizzazione con maggior precisione.

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la piena e certa conformità edilizia.

Stante l'incertezza determinata anche dell'esiguità dei documenti reperiti, si ritiene impossibile definire un costo preciso per l'eventuale sanatoria.

Note: il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio, e alle relative parti "comuni", in cui è ricompresa.

Pertanto, le difformità eventualmente riscontrate ulteriormente al complesso, esse dovranno essere sanate a livello unitario dagli aggiudicatari in concerto per una sanatoria "comune" i cui costi saranno da suddividersi millesimalmente tra i comproprietari. Risultando pertanto qui impossibile definire un costo di sanatoria collettiva, si terrà comunque conto a tale fine di un'incidenza negativa ed indeterminabile nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

Inoltre le eventuali difformità ulteriormente riscontrate o il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Nel caso sarà opportuna una più approfondita valutazione di sanabilità, in concerto con l'Ufficio Tecnico-Edilizia privata del Comune, anche alla luce degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione.

8. URBANISTICA:

Dalla interrogazione dei tecnici Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici:

8.1 inquadramento urbanistico:

Sulla tav. 19 del PRG vigente adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 18.11.1999, l'immobile in oggetto, ricade in zona "B" di completamento, consolidamento e ristrutturazione urbanistica ad in sottozona "B1" – zona a ristrutturazione per il consolidamento dell'assetto attuale e recupero delle caratteristiche ambientali; per cui si rimanda alla consultazione delle tavole di PRG e NTA vigenti con particolare riferimento all'art. 7.2 (pag. 11).

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'immobile è inserito in complesso immobiliare, in contesto di edificio addossato ed in linea, di vecchissima edificazione, suddiviso orizzontalmente in appartamenti, con destinazione residenziale ai piani primo e secondo (rispetto via Santa Croce) e magazzino al piano terra. L'accesso è autonomo al piano terra rispetto via San Raffaele. Il tutto è posto in zona semicentrale di Roccasecca dei Volsci, in zona collinare.

9.2 descrizione dell'immobile:

Trattasi di complesso edilizio in linea accostato ed addossato alla costa della montagna, di storica edificazione ante 1960 e sopraelevato in seguito a più riprese, composto da più corpi di fabbrica accorpati nelle epoche (mappali 395+447+448), ripartito orizzontalmente in più abitazioni con sottostante magazzino. La porzione in oggetto è quella del piano terra rispetto via San Raffaele o

secondo rispetto la sottostante via parallela di Santa Croce; L'u.i. non è dotata di pertinenzialità se non da cantina interna.

La proprietà risulta ben delimitata sul posto, per l'accesso alla proprietà è necessario accedere dalla porta principale e unica, prospiciente direttamente la pubblica via San Raffaele, dal civico 18.

Il Complesso abitativo si erige con murature portanti di elevazione in mattoni o sassi intonacati e tinteggiati sia internamente sia esternamente. I solai di partizione orizzontale sono con struttura in laterizio e traversine in acciaio, come pure il coperto piano (lastrico), corredato da manto di guaina bituminosa impermeabilizzante. La lattoneria è assente se non per i soli pluviali discendenti in acciaio preverniciato. Non si è a conoscenza del comparto statico.

Il complesso, risale come impianto originario a epoca antecedente il 1960 circa per poi essere oggetto di sopraelevazione in data non definita.

Da una, seppur sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria, anche se trattasi di immobile molto vetusto in stato di abbandono e disuso e necessitante di una ristrutturazione totale radicale.

9.3 descrizione abitazione oggetto di vendita (mapp. 395 sub 9~448 sub 1) come vista e disposta in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 27 agosto 2020:

La u.i in oggetto si dispone interamente al piano terra (rispetto via San Raffaele e al piano secondo rispetto la parallela sottostante via Santa Croce) e si compone di:

PT: ingresso su cucina abitabile, bagno (finestrato), ripostiglio sottoscala, disimpegno, 1 camera da letto e vano tipo scantinato al piano sottostante privo di finestratura e con altezza di mt. 2,40.

N.B.: La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione della scheda catastale in atti.

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 40 e mt. 2,90 (p.t.), mt. 2,40 (p.-1)**. si faccia comunque riferimento alle planimetrie allegate e alle fotografie.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo economico, abbastanza vetuste, risalenti all'epoca remota.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre (in tutto 2), sono ovunque a doppia anta a battente, una con telaio e ante in alluminio anodizzato color ottone ed una in legno smaltato, entrambe con vetro semplice, corredate da avvolgibili in pvc la prima ed in legno la seconda.

Le porte interne sono in legno tamburato di forma e tipo diverse e verniciate a smalto ormai dilavato.

Le pavimentazioni sono ovunque parte in marmette di graniglia ed in parte in piastrelle di marmiglia di colore sul chiaro, inoltre il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro.

La scala di collegamento tra piano terra e primo sottostrada è frapposta tra la camera e la cucina d'ingresso ed è realizzata ad unica rampa con rivestimento marmoreo e permette l'accesso all'unico vano con altezza di mt. 2,40 circa priva di finestratura. La stessa ha pavimentazione in battuto di cemento ed è ricavata a ridosso del fianco della montagna, risulta abbastanza fredda e umida. Gli

intonaci alle pareti sono ammalorati e sono presenti scrostamenti anche sul soffitto, come peraltro anche in alcuni altri punti della abitazione del piano superiore.

Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo esterno con filo a piattina inchiodato, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo (ad oggi non allacciato).

L'impianto di riscaldamento, non è presente.

L'immobile è servito ma non allacciato alla rete del gas-metano pubblico, privo di proprio misuratore di consumo.

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro, servito alla rete dell'acquedotto pubblico, ma priva attualmente di allaccio; il bagno è dotato di tutti i sanitari e con vasca da bagno in ghisa murata. Non è presente l'antibagno o locale filtro tra il bagno stesso e la cucina da cui è stato ricavato.

E' presente un autonomo misuratore di consumo idrico.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici, ma si dà per certo che essi siano del tutto da adeguare alle normative poiché molto vetusti e in disuso da oltre 10 anni.

Giudizio delle condizioni di manutenzione dell'unità:

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in **PESSIME** condizioni di conservazione e manutenzione, in considerazione dello stato di abbandono / disuso in cui versa da oltre un decennio e mai evidentemente manutentato o adeguato agli usi più moderni. Se ne ravvisa pertanto una radicale e totale ristrutturazione.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** dell'immobile, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie stante la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti, in riferimento alla categoria catastale A/3 ed in riferimento alla consistenza allo stato dei luoghi, così come constatati nel sopralluogo del sottoscritto in data 27 agosto 2020:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQU.</u>
Appartamento	T	395/9	45,50	x	1,00	45,50
Balcone	T	395/9	2,20	x	0,5	1,10
Cantina	-1	448/1	15,54	x	0,5	7,77
Totale		s.e.&o.				54,37

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento

del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e del Borsini Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 250** (duecentocinquanta) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata.

Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza negativa delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Tecnici locali, agenzie immobiliari di Latina e conoscenza ed esperienza personale.

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter determinare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero LOTTO 3**, compendio oggetto di vendita, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente (a corpo) €.
15.000,00.

(mqe. 54,37x €/mq. 250 = €. 13.592,50)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.D., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 2.250,00.

(€. 15.000 x 0,15 = €. 2.250)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a (ricomprese in stima).

12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto di 1/3 di comproprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/3** in capo al Comproprietario, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso

€. 4.250,00.

(€. 12.750 / 3 = €. 4.250,00)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 3.187,50.

(€. 4.250 x 0,75 = €. 3.187,50)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, li 25 settembre 2020

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Scheda planimetrica;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.