

Geom. FULVIO VAIANI
STUDIO TECNICO
57126 LIVORNO - Piazza Manin 1
tel. 0586895655 – fax 0586205975 – cell. 3485190490
email geometravaiani@libero.it – fulvio.vaiani@geopec.it

Livorno 27/05/21

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI LIVORNO

Nuovo concordato preventivo- n° 01/21

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA

- | | |
|---------------------------|---|
| - Giudice Delegato: | Dr. Franco Pastorelli |
| - Commissario Giudiziale: | Dott. Francesco Greggio |
| - Ubicazione dei beni: | Via dei Ramai 23/25/27
Livorno |



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pag. 1/18

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: VAIANI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 340a2195fc3e01f894d988c3ca384a



PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto in data 14/04/21 dal Dr. Franco Pastorelli del Tribunale di Livorno, inerente la redazione di perizia di stima di un capannone posto in Livorno, via dei Ramai 23/25/27, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Livorno ha eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Acquisizione delle informazioni urbanistiche;
- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;
- Ispezione ipotecaria eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;

E' inoltre richiesto al sottoscritto di simulare anche il valore di vendita nel caso in cui la stessa avvenga in maniera forzosa in uno scenario fallimentare all'incanto successivo al primo.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

pag. 2/18



- **RELAZIONE TECNICA** -

Descrizione del complesso immobiliare ed informazioni generali.

L'oggetto della presente relazione tecnica estimativa è costituito da un capannone costruito tra il 2006 ed il 2011, disposto su due livelli fuori terra, di forma rettangolare, realizzato con tipologia costruttiva di tipo cemento armato prefabbricato. Il complesso è distribuito su complessivi mq. 2.352, così come risultante dalle visure effettuate presso il catasto dei terreni, di cui mq. 425 sono occupati dal corpo di fabbrica, mentre i rimanenti mq 1.927 si estendono su area scoperta comprendente, piazzale, parcheggi, piccola area a verde, ed aree di transito e manovra.

L'edificio è così composto.

Al piano terra si trovano due magazzini aventi altezza interna di m. 4,60 con accessi carrabili e pavimentazione di tipo industriale. Gli accessi ai detti locali sono di ampie dimensioni atte a consentire l'ingresso ad autocarri. I soffitti sono con solai a pannello prefabbricato a vista, le pareti intonacate e tinteggiate. Il locale magazzino disposto verso via dei Ramai risulta essere delle dimensioni utili di circa mq. 162, incluso l'ingombro di un servizio igienico interno ad esso. Il secondo magazzino, collocato sul retro edificio, risulta essere di circa mq. 140,60, oltre spogliatoi e servizi igienici. Completano il piano l'androne scale ed un locale tecnico. I bagni ed i servizi igienici, sono in linea di massima in buono stato con piastrelle di tipo standard in

pag. 3/18

gres o similare. Detti ambienti sono provvisti di elementi radianti in alluminio.

Al piano primo sono collocati gli uffici ed i relativi servizi igienici, oltre a vani destinati ad uso magazzino. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a tutti i locali, tuttavia quelli che si sono potuti ispezionare si sono presentati in buono stato d'uso. La pavimentazione è in gres o similare. Gli impianti risultano essere in traccia. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Le porte interne sono di tipo economico. Il riscaldamento è fornito da impianto tipo ventilconvettore (o fan coil). Al piano si accede a mezzo scala ed ascensore posti all'interno del corpo di fabbrica.

Ogni piano risulta essere della superficie interna lorda di mq. 404. Il complesso immobiliare è recintato su tutti i lati ed è provvisto di due cancelli carrabili. I posti auto posizionati in prossimità dell'ingresso sono realizzati in betonelle autobloccanti drenanti, il piazzale è realizzato in asfalto. Lo stato manutentivo generale è buono.

L'immobile è parzialmente in uso alla società che ne è proprietaria e parzialmente è ceduto in locazione a più soggetti, come a seguito meglio specificato.

Classe energetica dell'edificio D.

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

L'oggetto della presente relazione è costituito da:

pag. 4/18



- piena proprietà di capannone ad uso industriale , posto in Livorno via dei Ramai 23/25/27, confinante con via dei Ramai, e particelle 232 e 234.



Intestazione catastale:

1

ASTE GIUDIZIARIE.it - Proprietà per 1/1

Identificativi catastali:

foglio	p.lla	sub.	cat.	classe	cons.	sup. catastale mq	sup. catastale mq (escl. Aree scoperte)	rendita catastale
12	328	601	D/7					€ 8.506,00

Variazioni:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2013 protocollo n. LI0014061 in atti dal 01/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7363.1/2013).
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2012 protocollo n. LI0124248 in atti dal 06/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32752.1/2012)
3. VARIAZIONE del 05/12/2011 protocollo n. LI0179321 in atti dal 05/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51121.1/2011)
4. COSTITUZIONE del 08/09/2011 protocollo n. LI0137919 in atti dal 08/09/2011 COSTITUZIONE (n. 1321.1/2011).

pag. 5/18



Conformità catastale

Sostanzialmente conforme, ovvero non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Trascrizioni ed iscrizioni. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

- A ricerca su immobile con i dati catastali attuali non risultano formalità.
- A ricerca su intestazione attuale si sono reperite le seguenti formalità, riconducibili ai beni in stima, di cui si allega nota di trascrizione.

1). TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2004 - Registro Particolare 1663, Registro Generale 2943, Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI LIVORNO, Repertorio 56808 del 30/01/2004 – VENDITA/CONVENZIONE dell'area su cui sorge l'edificio.

2). ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2008 - Registro Particolare 5485, Registro Generale 22158, Pubblico ufficiale TAMMA FRANCESCO PAOLO, Repertorio 108675/13634 del 10/12/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4210 del 30/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1592 del 06/05/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 2778 del 12/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 4490 del 29/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 122 del 17/01/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

3). ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2010 - Registro Particolare 5120, Registro Generale 22135, Pubblico ufficiale TAMMA FRANCESCO PAOLO, Repertorio 110578/14676 del 13/12/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3864 del 17/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 123 del 17/01/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

Stato di possesso

L'edificio è parzialmente in uso alla società che ne è proprietaria ed in parte è ceduto, in maniera frazionata, in locazione a soggetti terzi. Da una ricerca eseguita presso l'ufficio delle entrate sono emersi i seguenti contratti di locazione:

- in data 21 Marzo 2018 al numero 1925 serie 3T a favore di [redacted] con decorrenza 12 Marzo 2018 e fino al 12 Marzo 2024, per un canone annuo di € 2.400,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno al foglio 12 particella 128 sub 601;
- in data 19 Agosto 2014 al numero 3535 serie 3T a favore di [redacted]

pag. 7/18

- con decorrenza 01 Agosto 2014 e fino al 31
Luglio 2020, per un canone annuo di € 3.600,00 per l'immobile
identificato al catasto del Comune di Livorno al foglio 12
particella 328 sub 601;
- In data 13 Marzo 2012 al numero 2525 serie 3 a favore di
con decorrenza 01 Febbraio
2012 e fino al 30 giugno 2014 per un canone annuo di €
3.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di
Livorno al foglio 12 particella 328 sub. 601;
 - In data 13 Marzo 2012 al numero 2526 serie 3 a favore di SEAL
Srl con decorrenza 01 Marzo 2012 e fino al 28 Febbraio 2018
per un canone annuo di € 35.760,00 per l'immobile identificato
al catasto del Comune di Livorno al foglio 12 particella 328 sub
601
 - In data 29 Ottobre 2012 al numero 9729 serie 3 a favore di
con decorrenza 09 Luglio 2012 e fino al 08
Luglio 2018 per un canone annuo di € 6.000,00 per l'immobile
identificato al catasto del Comune di Livorno al foglio 12
particella 328 sub. 601
 - In data 21 Dicembre 2011 al numero 995 serie 3T a favore di
con decorrenza 01 Dicembre 2011 e
fino al 30 Novembre 2017 per un canone annuo di € 5.400,00
per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno al
foglio 12 particella 328 sub 601.



Tutto quanto sopra salvo disdette o rinnovi contrattuali non noti al sottoscritto.



Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità/agibilità.

Vincoli urbanistici.

L'edificio è stato edificato in forza dei titoli autorizzativi di cui a seguito:



1) Convenzione rep. 56808 del 30.01.04 del Segretario Generale del Comune di Livorno, ove il Comune di Livorno trasferisce alla

area di mq.

Complessivi 2.352 mq. (ceduta in proprietà esclusiva) facente parte del PIP (piano per gli insediamenti produttivi) del Picchianti. L'area era identificata al foglio 12 particella 259.

2) DIA prot. 30343 del 10/04/06 e variante 81154 (riduzione della cubatura) del 07.10.08. La fine lavori risulta attestata in data 30.09.11 con protocollo n. 87031 (dia a variante finale).

3) Attestazione di agibilità prot. 104479/11.



Conformità urbanistica.

Si precisa che il sottoscritto non ha potuto eseguire accesso agli atti comunali in quanto le tempistiche di visura e rilascio della documentazione da parte degli stessi sono, in questo periodo, incompatibili con le tempistiche di consegna della presente relazione. Tuttavia si sono eseguite verifiche tramite la banca dati del Comune di Livorno per il controllo formale dei protocolli delle pratiche edilizie e dei titoli edilizi esistenti, oltre che tramite documentazione visionata in



pag. 9/18



Firmato Da: VAIANI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 340a2195fc3e0f1894df988c3ca384a



sede di sopralluogo. Inoltre si è acquisita la documentazione catastale agli atti e quella precedente. Da quanto potuto visionare in loco (ove è stato possibile accedere) sono emerse alcune incongruenze inerenti piccole modifiche interne comunque non suscettibili di sanatoria in base ai disposti dell'art. 34Bis del DPR 380/01, ed un uso improprio di alcuni vani, censiti come magazzino ed utilizzati come ufficio.

Incongruità che comunque non comporta la necessità di eseguire opere edili di rimessa in pristino.

Le incongruenze di cui sopra non si ritengono influenti sotto il profilo della commerciabilità dell'immobile e sotto il profilo della determinazione del più probabile valore di mercato.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

L'edificio in stima è collocato in area destinata alle attività produttive, con destinazione artigianale, industriale o commerciale. Essa zona è posizionata nella periferia di Livorno, ben raggiungibile dalle principali vie di grandi percorrenza, dall'autostrada ecc. L'area è caratterizzata dalla presenza di capannoni, realizzati prevalentemente a partire dalla metà degli anni ottanta fino a tempi più recenti. La zona non è particolarmente attiva sotto l'aspetto del mercato immobiliare soprattutto in merito alle compravendite avvenute, tuttavia si sono rilevati annunci di offerta di vendita su beni similari, come a seguito meglio specificato.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del

critero di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (**Market Comparison Approach**). Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più *probabile* valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc.

Come valore di mercato si intende "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Onde addivenire alle necessarie conclusioni, occorre quindi eseguire un'indagine di mercato, reperire beni che siano comparabili a quanto oggetto di stima, e quindi conoscere le loro dimensioni ed il prezzo di vendita o di offerta. Questi dati ci permettono di ottenere un

valore medio ponderato da utilizzarsi nella nostra stima, al fine di ottenere appunto, per comparazione, il più probabile valore di mercato del nostro bene.

Il sottoscritto ha quindi eseguito l'indagine sopra indicata, riportata in maniera dettagliata nello specifico allegato ove si individuano gli immobili oggetto di comparazione, le loro superfici, ed i valori attribuiti.

Nel caso specifico la ricerca di mercato si è basata principalmente sulla ricerca di immobili già oggetto di libera compravendita in un arco temporale non superiore ad un anno e mezzo. Da tale ricerca non sono emersi dati utilizzabile ai fini della presente stima. In subordine si è quindi verificato l'attuale mercato immobiliare dei beni posti in offerta di vendita, acquisendo, ai fini della presente stima, tre richieste di offerta dal sito specializzato immobiliare.it Tale metodologia è denominata asking price ed è un uso subordinatamente alla condizione ove non vi siano sufficienti comparabili già compravenduti, come appunto nel caso in esame. Per quanto attiene agli immobili in offerta di vendita si è applicata una riduzione al prezzo in offerta pari al 10.00% rispetto alla richiesta. Tale scarto è determinato dalla differenza media tra il prezzo richiesto in fase di offerta ed il prezzo di chiusura, in quanto l'offerta di vendita è oggetto di trattativa e non costituisce il valore finale dell'unità immobiliare.

Nell'assunzione dei dati acquisiti si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza continua della richiesta e dell'offerta, e del crollo del valore generale



degli immobili, di questi ultimi anni, necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando i termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, con quello in stima.

I beni comparabili reperiti sono tutti collocati nella zona di riferimento del bene in stima o, ad essa, comparabile.

- **1 Capannone** in offerta di vendita cat D/8, zona nord della superficie di mq. 490, composto da locali uso magazzino, uffici, bagni, 6 posti auto, libero. Stato manutentivo buono. Classe energetica F. Anno di costruzione 2000. Prezzo richiesto € 380.000. Presunto prezzo di vendita € 342.000.

(riferimento annuncio immobiliare.it n. 2896 del 19/05/21)

- **2 Capannone** in offerta di vendita, zona picchianti, della superficie di mq. 900, su due livelli, composto da locali uso magazzino, laboratori uffici, bagni, ascensore, con piazzale di mq. 1400, libero. Stato manutentivo normale. Classe energetica G. Anno di costruzione 1990. Prezzo richiesto € 700.000. Presunto prezzo di vendita € 630,000 (riferimento annuncio immobiliare.it n. 450 del 27/01/21).

- **3 Capannone** in offerta di vendita, zona picchianti, della superficie di mq. 1000, su due livelli, composto da due grandi vani, con piazzale di mq. 400, libero. Stato manutentivo ottimo. . Anno di costruzione 1995 ma ristrutturato. Prezzo richiesto € 650.000. Presunto prezzo di vendita

€ 585.000 (riferimento annuncio immobiliare.it n. 1849 del 18/10/19).

In sede di comparazione tra i beni, al fine di ottenere il valore ricercato si sono utilizzati tutti i comparabili, risultanti essi coerenti con il limite della divergenza entro il 5%. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

Dalla comparazione di cui sopra si determina, quale più probabile valore di mercato del bene in stima, l'importo di € 676.000,00 (diconsì seicentoseptantaseimila euro).

Il tutto meglio dettagliato nello specifico elaborato di calcolo allegato.

Questo valore è quindi quanto risultante dall'indagine di mercato svolta, e dettagliata nello specifico allegato. Il valore predetto risulta essere coerente con quanto riportato nella "forbice" dei valori espressi dalle tabelle OMI.

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

Si deve inoltre specificare che nel caso in esame, il bene oggetto di stima è condotto in locazione frazionata, mentre la ricerca di mercato è stata eseguita su beni liberi. In linea generale la condizione locatizia

comporta una minore fruibilità immediata dell'immobile e quindi una minore appetibilità commerciale. Tuttavia considerata la natura produttiva dell'immobile, la parzialità e la transitorietà delle locazioni in essere, tale fattore risulta non determinante ai fini della stima del più probabile valore di mercato, in considerazione anche del fatto che questo svantaggio è compensato dal reddito che la detta locazione produce. Pertanto non si ritiene di dover applicare correttivi a quanto sopra stimato.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

PREZZO TEORICO ATTENDIBILE ALLA VENDITA FORZOSA.

Il ribasso d'asta.

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato". Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in

pag. 15/18



considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

- l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, difformità urbanistiche ed i rischi correlati ad esse, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, il rischio legato alla possibile mancata certificazione degli impianti, l'eventuale indisponibilità a brevissimo termine, e quanto altro comporti detta procedura.

Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano dei coefficienti riduttivi dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita;

In via sintetica tenuto conto delle condizioni sopra indicate, specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi, si ritiene congruo applicare una riduzione dal più probabile valore di mercato del 15% con risultato leggermente arrotondato.

più probabile valore di mercato	€ 676.000,00
detrazione base d'asta 15%	-€ 101.400,00
Valore base d'asta	€ 574.600,00
Valore arrotondato ad 575.000,00 (cinquecentosettantacinquemila euro)	



Determinazione dell'offerta minima.

Prezzo base e offerta minima non sono mai importi identici. Il primo rappresenta un punto di partenza per l'asta, mentre il secondo ha sempre un valore inferiore, al massimo del 25% rispetto al prezzo base e rappresenta la soglia minima dell'offerta da proporre, così come disposto dall'art. 571 del Codice di Procedura Civile.

Nell'ipotesi quindi di un'aggiudicazione al minimo dell'offerta si determina quanto segue:

Valore base d'asta	€ 575.000,00
detrazione base d'asta 25%	-€ 143.750,00
Valore offerta minima	€ 431.250,00
Valore arrotondato ad 431.000,00 (quattrocentotrentunomila euro)	

Un'indagine statistica eseguita dal Collegio dei Geometri di Vicenza nel biennio 2015/2016, attestava lo scarto medio tra il valore di stima e la somma di aggiudicazione all'asta al 60% circa. Dato coerente con la stima sopra esposta (63% circa).

Conclusioni

Con la presente relazione, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, ritiene di avere assolto all'incarico assegnato rispondendo al quesito posto. Resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Livorno 27/05/21

Il tecnico
Geom. Fulvio Vaiani

pag. 17/18



Allegati

Allegato 1	Documentazione catastale.
Allegato 2	Documentazione fotografica.
Allegato 3	Ispezioni ipotecarie.
Allegato 4	Ricerca affitti
Allegato 5	Atto di convenzione e proprietà
Allegato 6	Certificati conformità impianti;
Allegato 7	Attestazione di agibilità.
Allegato 8	Elaborato beni comparabili
Allegato 9	Attestato Certificazione Energetica

INDICE

- Premessa	pag	02
- Descrizione del complesso immobiliare ed informazioni generali.	pag.	03
- Descrizione immobile, identificativi catastali,	pag.	04
- Ispezioni ipotecarie	pag	06
- Stato di possesso	pag.	07
- Situazione Urbanistica	pag.	09
- Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	10
- Ipotesi vendita forzosa	pag	15
- Elenco allegati	pag.	18

