

Allegato II – lotto A

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Tenuto conto:

- 1) della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- 2) della difficoltà oggettiva di reperire finanziamenti dagli istituti di credito per operazioni immobiliari;
- 3) del normale lungo periodo che intercorre tra la data di valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- 4) del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- 5) del periodo che intercorre fra il Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- 6) della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e quindi delle possibili condizioni di formazione del prezzo;
- 7) del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- 8) della differenza tra il Valore di mercato alla data della stima ed il più probabile prezzo di base d'asta

Si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato comunque ridotto del 10% pertanto:

il prezzo di vendita, in caso di vendita forzata, risulta quindi pari a $49.000,00 - 10,00\% = € 44.100,00$
arrotondati a **€ 44.000,00**
(diconsi euro quarantaquattromila/00)

Allegato III – lotto A

Elaborato fotografico (NCT Fg.19 Mapp. 756 sub 5 – 8)



Vista da Via G. Carducci



Ingresso carrario su Via G. Carducci



Ingresso pedonale su Via G. Carducci



Bagno piano primo



Soggiorno



Studio



Cameretta



Camera da letto



Bagno piano secondo



Autorimessa piano interrato

Allegato III – lotto C

Elaborato fotografico (NCT Fg.19 Mapp. 741)



Strada passaggio comune



Strada passaggio comune