

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Via Commenda n°1/A – 40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. 051/452374 – Cell.335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G.N. 272/15

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N. 198/18

Promosso da:

UDIENZA

16/05/2019

Ore 13:10

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15 aprile 2017 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in Bologna Via Porta di Castello n°2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura RG 272/15 contro ***** , e nell'udienza del 25 maggio 2017 le dava l'incarico di rispondere al quesito rito.

DATI DI PIGNORAMENTO

RG 272/2015 -

Con atto di pignoramento immobiliare in data 13/03/2015, numero di repertorio 3419, sono stati pignorati a ***** le quote delle unità negoziali 1),2),3), dei seguenti beni immobiliari a favore di *****:

unità negoziale 1

PERIZIA COMPLETA 242/15 LOTTO TRE
riunita a 198/18 LOTTO UNICO

(Proprietà di 1/1):

1-a) Porzione immobiliare ad uso LABORATORIO -
 Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA, Via
 del CHIU' n.18 (38) -Piani terreno e primo, Foglio
 105, Part. 617, sub. 29 e 30 graffati, categoria C/3
 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 190
 mq, rendita euro 1.295,27 e AUTORIMESSA -
 Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, Via del
 CHIU' n.20/2 -Piano seminterrato, Foglio 105,
 Part.617, sub 63 , categoria C/6 (autorimessa),
 consistenza 62 mq rendita euro 300,99, confinante
 con parti comuni da più lati, salvo altri, avente la
 comproprietà condominiale delle parti comuni a
 norma di legge e dei titoli di provenienza.

(Proprietà di 1/1):

1-b) Porzione immobiliare ad uso INDUSTRIALE -
 Catasto Fabbricati di Castel Maggiore (BO) Via
 Saliceto n.18 -Piani terreno e primo -Foglio 34,
 Part. 250, sub. 3 e 11 graffati, categoria D/7
 (fabbricati per attività industriali) rendita euro
 5.009,63 confinante con parti comuni a norma di
 legge e dei titoli di provenienza.

unità negoziale 2

(Proprietà di 1/2):

2) Catasto Fabbricati di Bologna. Appartamento

situato in Bologna, Via Emilia Ponente n°36, al terzo piano con annesso un vano ad uso cantina al seminterrato, -Piani3-S1 -Foglio 149, Part. 455, sub. 31 categoria A/3, classe 3, vani 3 rendita euro 464,81, e Foglio 149, Part. 455, sub. 34, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 7,00, rendita euro 39,77, confinante con parti comuni da più lati, salvo altri, avente la comproprietà condominiale delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza.

unità negoziale 3

(Proprietà per la quota di 1/4):

3) Catasto Fabbricati di Bologna (ARGELATO):

Appartamento situato in Argelato (BO) Via Nicolò Paganini n°8 -Piani3-S1 -Foglio 41, Part. 974, sub. 13 categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita euro 397,67, e Foglio 41, Part. 974, sub. 16, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 15,00, rendita euro 74,37, confinante con parti comuni da più lati, salvo altri, avente la comproprietà condominiale delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza.

Si è ritenuto opportuno suddividere la vendita in QUATTRO LOTTI separati per i seguenti motivi:

1) Perché di fatto sono quattro immobili già separati, con

impianti distinti e tecnicamente funzionali come numero di vani e servizi per ciascuna unità.

2) Per essere venduti distintamente non richiedono alcuna operazione di adeguamento.

3) Gli immobili così suddivisi risultano di gran lunga più appetibili, una volta immessi sul mercato

Si chiarisce che l'immobile oggetto di presente relazione, è rappresentata dal **LOTTO TRE.**

RG 198/2018 -

Con atto di pignoramento immobiliare in data 18/04/2018, numero di repertorio 4627, trascritto l'11/05/2018 al n.part.14470 e n.gen.21363 è stata pignorata a ***** , nata a ***** proprietaria per la quota di 1/2, il seguente bene immobiliare a favore di *****.

1) Appartamento situato in Bologna (BO), Via Emilia

Ponente n.36, al terzo piano, con annesso un vano ad

uso cantina al seminterrato, distinto nel Catasto

Fabbricati:

-Foglio 149, part. 455, sub.31, piano 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale Mq 44,00, rendita Euro 464,81;

-Foglio 149, part.455, sub.34, piano S1, categoria C/2, classe 3, Mq 7,00, superficie catastale Mq 8,00, rendita Euro 37,77.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ubicata al terzo piano di un fabbricato sito nel Comune di BOLOGNA, Via Emilia Ponente n°36 con annessa cantina.

Il fabbricato è così articolato:

L'immobile, parte di un fabbricato, si inserisce in un lotto a vocazione residenziale, è costituito da un appartamento al piano terzo, con servizi accessori (cantina) al piano interrato confinante con parti comuni da più lati, salvo altri, avente la comproprietà condominiale delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza.

L'immobile ad uso residenziale risulta al catasto distinto al Foglio 149, Part. 455 sub.31 e Part. 455 sub.34; l'appartamento si articola in: Soggiorno/ang. cottura per 16,16 mq con accesso diretto al balcone di 2,14 mq, ripostiglio di 1,90 mq, bagno di 4,47 mq e la camera di 13,84 mq, al piano interrato si trova la cantina di 7,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

Foglio 149, Particella 455, sub 31, piano terzo, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani; rendita €. 464,81, e Foglio 149, Particella 455, sub 34, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq

7,00, rendita € 39,77; indirizzo Via Emilia Ponente n°36,

BOLOGNA; Piano: T- 3°;

Bene intestato a:

***** proprietario per la quota di **1/2**.

***** proprietaria per la quota di **1/2**.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota, sulle parti comuni del fabbricato di cui i beni fanno parte, tali per legge e per destinazione condominiale, e quali meglio risultanti dall'infracitando rogito di provenienza e dall'elaborato planimetrico allegato alla sopracitata denuncia, in base al quale è comune all'appartamento e a quello contraddistinto col sub 32 il disimpegno identificato al foglio 149 col mappale 455 sub.33.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

Risulta un debito pregresso nei confronti del condominio.

Il custode relazionerà sull'ammontare del debito alla data della vendita.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine, nel complesso, con muri esterni da più lati, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

*****proprietario del 50% in comunione legale con il coniuge *****;

***** proprietario del 50% in comunione legale con il coniuge *****.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalle relazioni notarili rese dal Notaio Lorenzo Luca:

Relazione Notarile del 28-07-2015 (RG 272/15);

Relazione Notarile del 02-07-2018 (RG 198/18),

allegate agli atti, risultano trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

La comproprietà dell'immobile è pervenuta agli attuali proprietari per compera dal Sig. ***** , con l'atto 7 ottobre 2004 rep.n. 14662/1962 del dr Gabriele Bertuzzi, Notaio in Bologna, trascritto il 13 ottobre 2004 al n.part.35651.

Al Sig. *****l'immobile era pervenuto per compera dalla Sig.ra ***** , con l'atto 19 aprile 2004 rep.n. 13170/1830 Del Notaio Gabriele Bertuzzi di Bologna, trascritto il 23 aprile stesso al n.part. 14367.

Alla Sig.ra ***** l'immobile era pervenuto per testamento olografo della Sig.ra ***** , pubblicato con il verbale 15 ottobre 2001 rep.n. 46433 del dr Gargano Aldo, Notaio in Manduria, trascritto a Bologna il 5 novembre successivo, e accettazione espressa di eredità di cui all'atto 13 maggio 2003 rep.n. 53257 del Notaio Aldo Galgano, trascritta il 31 maggio 2003 al n. part. 17056, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Taranto il 5 novembre 2002 al n.87, vol 1265, trascritta a Bologna il 24 giugno 2006 al n. part.24293.

Alla Sig.ra ***** l'immobile apparteneva da oltre il ventennio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle relazioni notarili allegate agli atti, risultano trascritti i seguenti gravami:

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 13 ottobre 2004 al n. part. 12424 e n. gen. 50825, per euro 180.000,00, a garanzia del mutuo di euro 120.000,00 di cui all'atto 7 ottobre 2004 rep.n.14663/1963 del dr Gabriele BERTUZZI, Notaio in Bologna, a favore della *****.

2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 29 novembre 2013 al

n.part. 6153 e n.gen. 42529 per euro 120.000,00, a favore

della *****.

3) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 2 dicembre 2013 al n.

part. 6181 e n. gen. 42700 per euro 400.000,00 a favore della

*****.

4) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 20 dicembre 2013 al n.

part. 6652 e n.gen.45824 per euro 35.000,00, a favore della

***** , a carico del Sig. *****.

5) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 30 gennaio 2014 al

n.part.470 e n.gen. 3249, per euro 8.000,00 a favore dello ***

*****.

6) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 19 febbraio 2014 al

n.part.834 e n.gen.5579, per Euro 40.000,00(quarantamila

virgola zero zero), a favore della *****.

7) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 9 aprile 2014 al n. part.

1817 e n. gen. 11821 per euro 85.000,00 a favore di

*****.

8) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 28 maggio 2014 al n.part.

2708 e n.gen. 17613 per Euro 40.000,00 (quarantamila virgola

zero zero), a favore della *****.

9) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto l'11 maggio

2015 al n.part. 12538 e n.gen..17501, e in rettifica il 16 luglio

2015 al n.part. 20908 e n.gen. 29204, a favore della

*****.

10) DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE del 26/10/2017

rep.n. 10547, trascritta il 29/11/2017 al reg.gen.n.53582 e

reg.part.n.35912 a carico e a favore, tra l'altro, della

*****.

11) IPOTECA GIUDIZIALE del 3/11/2017 rep.n.7241/2017,

trascritta il 02/02/2018 al reg.part.788 e reg.gen.n.4944 per

Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) a favore

del *****.

12) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18/04/2018

rep.n.4627, trascritto l'11/05/2018 al reg.part.14470 e

reg.gen.n.21363, a favore della *****.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di

Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del

trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale

dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ante 1967 – immobile regolare senza agibilità.

Indagine URBANISTICA – L'immobile in oggetto rientra

secondo le previsioni del RUE e PSC del Comune di Bologna,

negli “Ambiti Consolidati di Qualificazione Diffusa”; queste

sono parti del territorio urbano strutturato, a destinazione

mista, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo

disegno unitario.

Nella disciplina degli usi previsti è ESCLUSO il 2a,2c,4a,5b,8;

Usi soggetti a verifica d'ammissibilità sono: 2b,3a,4b,4f,7b,7c.

Per quanto concerne la disciplina degli interventi sugli edifici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. a Sanatoria e Frazionamento di unità immobiliare PG.n°138584 del 22/06/2004;
- Variante finale alla D.I.A. (Pg.138584/04) PG n°245728 del 25/11/2004;
- SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE Pg. 2984 del 10-01-2005;
- Comunicazione Inizio Lavori P.G. 241210/2013.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica registrato in data 17/11/2013 codice identificativo 04839-107520-2013-Rev01 redatto dall'arch. Daniela Giannini, numero di accreditamento 07259, valevole fino al 17/11/2023.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica F".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente

alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Si sottolinea quanto riportato nella scheda tecnica riguardo la impossibilità di utilizzare il vano canna fumaria dato che risulta chiuso ai piani superiori e non esistono altre canne disponibili. (Scheda tecnica descrittiva pg.2984 del10-01-2005);

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato consiste in un appartamento al terzo piano di un fabbricato con annessi vano ad uso cantina (7,00 mq) al seminterrato; posto nel Comune di BOLOGNA, Via Emilia Ponente n°36.

L'immobile ad uso residenziale risulta al catasto distinto al Foglio 149, Part. 455 sub.31 e Part. 455 sub.34; l'appartamento si trova in una palazzina di tipo economico in discrete condizioni, poco fuori il centro storico di Bologna, a circa 15 minuti a piedi da esso. La zona cui fa parte è una ben servita, è collocata sul fronte di una arteria di collegamento urbano ed extraurbano molto importante, la Via Emilia. Sulla strada, a pochi passi dal civico n.36, c'è anche uno dei due più

importanti ospedali della città, l'ospedale Maggiore, di conseguenza i collegamenti sono eccellenti anche se discretamente convulsi, ragione per cui la zona non è particolarmente silenziosa.

Il fabbricato, è una palazzina tipica degli anni '50, infatti l'anno del primo accatastamento risale al 1953, finita esternamente con intonaci "rosso Bologna" e con il piano terra in parte porticato a "pilotis".

L'appartamento, posto al terzo piano di una palazzina di 6 piani fuori terra ad uso residenziale risulta al catasto distinto al Foglio 149, Part. 455 sub.31 e Part. 455 sub.34; l'appartamento si articola in questo modo: dalla scala condominiale servita da ascensore , si accede ad un secondo pianerottolo interno rivestito in parquet; dalla porta blindata di accede al soggiorno/ang.cottura per 16,16 mq con accesso diretto al balcone di 2,14 mq, in questa zona living c'è inoltre un piccolo ambiente ripostiglio di 1,90 mq dove c'è l'attacco per la lavatrice, direttamente dal soggiorno si accede al bagno di 4,47 mq, che non presenta il regolare antibagno, completa la proprietà, separata anch'essa da un gradino, la camera di 13,84 mq, per un totale di MQ 36,37 (escluso il balcone); al piano interrato si trova la cantina di 7,00 mq.

Finiture. Le finiture sono discrete, il rivestimento dei pavimenti è in parquet prefinito con listoni di medie dimensioni disposte orizzontalmente, i rivestimenti ed i

sanitari del bagno sono in buone condizioni, mentre gli intonaci presentano incuria, vi sono importanti perdite nel solaio del soffitto in corrispondenza del vano di ingresso e nel ripostiglio vi sono macchie di umidità. Gli infissi sono in discreto stato, sono a doppio vetrocamera, in pvc marrone con persiane dello stesso materiali. Le porte sono in parte vetrate ed in parte tamburate in legno color ciliegio. I corpi scaldanti sono in buono stato e nel bagno c'è il termoarredo e la cabina doccia in cristallo.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori esterni e caldaia IMMERGAS installata in zona Soggiorno/angolo cottura. L'acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia che produce il riscaldamento. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Nella zona soggiorno in corrispondenza della caldaia, parte del soffitto è controsoffittato, quindi c'è la necessita di verifica approfondita da termotecnico, relativa alla corretta corrispondenza con la canna fumaria condominiale, come prescritto da Normativa relativa alla espulsione corretta dei fumi alla luce della dichiarazione relativa inserita nella scheda tecnica PG n:2984.

Pertinenze. Completano la proprietà la cantina di mq. 7,00 con accesso diretto dal pianerottolo del piano terra.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo...” ed in particolare all’Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
la cantina e l’autorimessa sono computate in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

CONSISTENZA DELL’ABITAZIONE e CANTINA:

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
3	abitazione	43	1	43
Int.	Cantina	8	0,25	1,75

3	balcone	2	0,35	0,7
---	---------	---	------	-----

Totale commerciale circa **MQ 46,00**

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione

della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 25%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei

servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP, edizione 2018: Comune di BOLOGNA, appartamento da ristrutturare, valori medi €/mq. 1.200,00 ÷ 1.500,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di

poter considerare il valore unitario che segue.

Appartamento m² 46 x €/m² 1.500,00 = € 69.000,00 e, in cifra

tonda, si assume come valore di mercato del bene intero € 69.000,00.

Detraendo il 25%, come ordinato nell'udienza dell'08/11/2018, circa (€ 17.250,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00/00

(euro cinquantaduemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario

Con Osservanza IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 22 novembre '18 (Arch. Antonella BODENIZZA)