

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**N. 21/2019**

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

R.G. ESEC.

**Udienza 20.10.2019**

\* \* \*

**Ore 9:00**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**promosso da**

**PROCEDENTE**

**contro**

**ESECUTATO**

\* \* \*

**DATI PIGNORAMENTO**

Con Verbale di pignoramento del 17.12.2018 Rep. n. 13990 ESECUTATO trascritto a Bologna il 29.01.2019 ai nn. 2956/4541 è stato pignorato a favore di PROCEDENTE il seguente bene immobile:

1. Piena proprietà ciascuno per la quota di 1/2 di porzione di fabbricato, posto in Comune di Castel Maggiore (BO), via Ronco n. 19, costituita da due appartamenti con corte esclusiva, oltre a portico, magazzino agricolo; il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:
  - Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 74 – sub. 13 – cat. A/3 - consistenza 5 vani – via Ronco n. 19 piano T;
  - Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 74 – sub. 14 – cat. A/3 - consistenza 5,5 vani – via Ronco n. 19 piano T-1;
  - Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 74 – sub. 15 – cat. C/10 - via Ronco n. 19 piano T-1-2;
2. Piena proprietà ciascuno per la quota di 1/2 di terreni posti in Comune di Castel Maggiore (BO), via Ronco n. 19, costituita da seminativi identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:
  - Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 71 - consistenza are 80 centiare 22;

- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 269 - consistenza are 1 centiare 85;
- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 273 – consistenza ettari 2, are 77, centiare 86;
- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 276 – consistenza ettari 4, are 48, centiare 26;
- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 281 – consistenza ettari 2, are 9, centiare 60;
- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 285 – consistenza ettari 1, are 7, centiare 84;
- Castel Maggiore (Bo) - Foglio 21 - Particella 289 – consistenza are 1, centiare 20;

**Si dispone la vendita in un lotto unico.**

## **LOTTO UNICO**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Il fabbricato sito a Castel Maggiore, via Ronco n. 19 risulta composto da due appartamenti, il primo posto al piano terra è costituito da un portico esterno, soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, due camere e 2 bagni per una superficie lorda complessiva di circa mq. 99,50 (oltre un portico di circa 40 mq); l'altro posto al piano primo e secondo è composto da un soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, due camere e 2 bagni, un ampio terrazzo coperto di circa mq 40,00 e un ambiente sottotetto al piano secondo, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 171,60; fa parte dello stesso fabbricato un magazzino su tre piani; inoltre sono presente altri due fabbricati totalmente destinati a magazzini agricoli; questi magazzini si sviluppano per una superficie lorda complessiva di circa mq. 270,30 il primo, circa mq 257,60 il secondo e circa mq 21,00 il terzo. Le pertinenze esterne della proprietà hanno una superficie di 5114 mq.

Di proprietà risultano anche dei terreni agricoli a seminativo che si sviluppano per circa 112.683,00 mq.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Castel Maggiore (Bo), intestati a *“ESECUTATO – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO”* e *“ESECUTATO – proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO ”* come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part</b>	<b>Sub</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Z.C.</b>	<b>Cat</b>	<b>CI</b>	<b>Cons</b>	<b>R.C. €</b>
21	74	13	Via Ronco n. 19		A/3	3	5 vani	503,55
21	74	14	Via Ronco n. 19		A/3	3	5,5 vani	553,90
21	74	15	Via Ronco n. 19		D/10	-	-	1.580,00

Inoltre risulta al Catasto Terreni del comune di Castel Maggiore (Bo), intestati a "ESECUTATO – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO" e "ESECUTATO – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO" come segue:

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Sup.mq ha are ca	Deduz	Reddito Dominic.	Reddito Agrario
21	74	-	SEMIN IRRIG	1	80.22	BA1A	€ 120,56	€ 53,86
21	269	-	PRATO ARBOR	U	01.85	BA1A	€ 0,96	€ 0,38
21	273	-	SEMIN ARBOR	2	2.77.86	BA1A	€ 331,49	€ 150,68
21	276	-	SEMIN ARBOR	2	4.48.26	BA1A	€ 534,78	€ 243,08
21	281	-	SEMIN IRRIG	1	2.09.60	BA1A	€ 315,01	€ 140,72
21	285	-	SEMIN ARBOR	2	1.07.84	BA1A	€ 128,65	€ 58,48
21	289	-	AREA RURALE		01.20			

Le unità immobiliari e i terreni così censite derivano da ATTO PUBBLICO del 08/02/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti del 22/02/2007 Rep. n. 22293 (Divisione n.6731.2/2007).

La base imponibile a fini I.M.U. risulta di € 85.596,40 per l'appartamento al piano terra, di € 93.055,20 per l'appartamento al piano primo, e di € 107.835,00 per i tre magazzini.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

I beni pignorati costituiti dal fabbricato composto da due appartamenti e un magazzino e da altri due magazzini, comprese le aree cortilive pertinenziali come anche i terreni a seminativo risultano in proprietà esclusiva agli esecutati. In particolare esiste una **servitù di condotta d'acqua, sul mappale 276**, con atto del notaio \_\_\_\_\_ in data 09.10.2006 Rep. n. 136773/8602 a favore del Demanio dello Stato trascritto in data 18.10.2006, art. 37662.

### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

## CONFINI

L'immobile principale non confina con beni altri mentre un magazzino confina con beni altri; il terreno confina con beni di altre proprietà, salvo altri.

## PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile del Notaio \_\_\_\_\_ risulta che il descritto immobile, alla data del 04.02.2019 appartiene agli ESECUTATI, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà n regime di comunione legale.

## PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili in oggetto risultavano appartenere in piena proprietà in ragione della quota di 1/4 (un quarto) ciascuno ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, fra loro in regime di comunione legale per acquisto fattone in forza di atto di vendita a ministero notaio \_\_\_\_\_ in data 05.10.1983, rep. n. 116764, trascritto il 12.10.1983, all'art. 17576, e alle sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in ragione delle rispettive quote di 6/16 (sei sedicesimi) e 2/16 (due sedicesimi) in parte per successione legittima al sig. \_\_\_\_\_, deceduto il 26.07.1993, coma da successione n. 8, vol. 5072, trascritta il 20.11.2006, all'art. 41802, in parte (quanto alla sola sig.ra \_\_\_\_\_) in forza del sopra citato atto di vendita a ministero notaio \_\_\_\_\_.  
Con atto di divisione in data a rogito notaio \_\_\_\_\_ in data 8.02.2007, rep. n. 22293, trascritto a Bologna il 21.02.2007, all'art. 6731, le unità immobiliari oggetto della presente certificazione sono state assegnate in proprietà esclusiva, in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi esecutati.

## STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, gli ESECUTATI hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 04.02.2019, e che di seguito si sintetizzano.

- Iscrizione nn. 7937/45295 del 10.10.2016 da ipoteca giudiziale di Euro 495.000,00 a garanzia di un debito di Euro 450.000,00 (sentenza di condanna del Tribunale di Bologna in data 07.09.2016, n. 539) a favore di PROCEDENTE, contro ESECUTATO, per la quota di 1/2 dei beni in oggetto;
- Iscrizione nn. 7938/45296 del 19.10.2016 da ipoteca giudiziale di Euro 980.000,00 a garanzia di un debito di Euro 900.000,00 (sentenza di condanna del Tribunale di Bologna in data 07.09.2016, n. 539) a favore di sig. \_\_\_\_\_; contro ESECUTATO, per la quota di 1/2 dei beni in oggetto;

- Trascrizione nn. 2956/4541 del 29.01.2019 verbale di pignoramento immobiliare, Tribunale di Bologna in data 17.12.2018 Rep. 13990 a favore di \_\_\_\_\_ e PROCEDENTE; contro ESECUTATI.

## REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Castel Maggiore (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo la classificazione del territorio del Piano Strutturale Comunale vigente, l'area in oggetto ricade in "*Ambito periurbano della conurbazione bolognese (AAP-B)- Area dei conoidi e dei terrazzi fluviali (idrogeologico)*" Mentre secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio comunale l'area in oggetto ricade in "*Area dei conoidi e dei terrazzi fluviali (idrogeologico)*" (Art. 17 del PSC) – "*Ambiti periurbani della conurbazione bolognese*".

La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sul valore dei beni.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Castel Maggiore (Bo):

- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 12736 del 20.04.2006 ;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 9181 del 02.04.2009 (Variante in corso d'opera alla D.I.A. prot. 12736/2006);
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 7027 del 31.03.2011 (DIA in sanatoria)
- Conformità edilizia e Agibilità Prot. n. 4839 19.02.2013

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile al piano terra (sub. 13) è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/09/2019, codice identificativo n. 06856-063172-2019, a firma dell'ing. Zarri Pietro, numero di accreditamento 06856, valevole sino al 18/09/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C (EPtot = 88,52 kWh/mq anno).

Mentre l'immobile al piano primo e secondo (sub. 14) è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/09/2019, codice identificativo n. 06856-063222-2019, a firma dell'ing. Zarri Pietro, numero di accreditamento 06856, valevole sino al 18/09/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D (EPtot = 133,69 kWh/mq anno).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale gli immobili risultano occupato dagli ESECUTATI

## DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima sono situati in zona extraurbana del comune di Castel Maggiore (Bo), in via Ronco n. 19. Sono situati a ridosso della provinciale "Nuova Galiera".

Il **lotto**, ad uso esclusivo della proprietà, è di forma rettangolare e pianeggiante, è destinato a terreno agricolo e seminativo ed è privo di recinzione. Si accede ai fabbricati da una strada sterrata di proprietà esclusiva.

All'interno del lotto sono presenti tre fabbricati (due destinati a magazzino e uno in parte a residenza e in parte a magazzino). Il **fabbricato** principale destinato a residenza si sviluppa su tre piani fuori terra, con tetto a doppia falda inclinata, sul fronte principale è dotato di un portico al piano terra e di un terrazzo coperto al piano primo. Sono presenti due unità residenziali una al piano terra e un'altra, accessibile da una scala interna, al piano primo e secondo; questi due appartamenti confinano specularmente con un magazzino che si sviluppa su tre piani. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato di colore chiaro.

La **struttura** del fabbricato è costituita da travi e pilastri in cemento armato con murature perimetrali in blocchi di laterizio e isolamento a cappotto esterno, i solai sono in laterocemento, mentre il tetto è realizzato con travi e travetti in legno, dotato di un sistema di copertura ventilata e ricoperto da tegole in laterizio; le pareti interne sono in laterizio.

L'**appartamento al piano terra** è costituito esternamente da un portico pavimentato dal quale si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno-lavanderia disimpegno e da due camere da letto con un secondo bagno. La superficie lorda complessiva è di circa 99,50 mq, mentre il portico è di circa mq 41,00 L'altezza interna è di circa 2,95 mt.

L'**appartamento al piano primo-secondo** è accessibile da una scala interna è presenta la stessa ed identica distribuzione interna dell'appartamento al piano terra. Al piano secondo è presente un unico ambiente sottotetto destinato a ripostiglio La superficie lorda complessiva è di circa 171,50 mq, mentre il terrazzo coperto è di circa mq 41,00 L'altezza interna è di circa 2,95 mt. per la zona giorno e l'altezza media interna della zona notte è di circa 3,40 mt.

**Finiture.** I due appartamenti presentano le stesse finiture, si presentano in ottime condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità. Il bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato come anche i tratti di parete destinati ali due angoli cottura delle rispettive zone giorno. I serramenti sono in pvc con doppiovetro a basso emissivo, sono dati di zanzariere e grate di sicurezza e hanno persiane in pvc di buona qualità.. Le porte interne sono in legno impiallacciato con essenza naturale. La zona sottotetto al piano secondo si presenta allo stato grezzo e privo di finiture interne

**Impianti.** I due appartamenti sono dotati ciascuno di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e pannelli radianti a pavimento con sonde e regolatori di temperatura in

ogni ambiente. Inoltre entrambi sono sodati di un impianto di riscaldamento a energia solare con pannelli in copertura e di un impianto fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica. Gli impianti elettrici si sviluppano sottotraccia.

Il **magazzino** presente nel corpo di fabbrica principale si sviluppa su tre piani e presenta le medesime caratteristiche strutturali dei due appartamenti sopra descritte. si presenta allo stato grezzo e privo di finiture interne. La superficie lorda complessiva è di circa 270,00 mq. Inoltre all'interno del lotto sono presenti altri due fabbricati un **capannone** e un secondo piccolo magazzino. Il capannone confina con altra proprietà è di tipo in cemento prefabbricato a falde inclinate intonacato esternamente ed grezzo internamente ed risulta adibito a rimessaggio dei macchinari agricoli. Il **secondo magazzino** è di dimensioni ridotte è in muratura continua e rivestito a mattoni rossi. La superficie lorda complessiva di questi ultimi due magazzini è di circa 278,00 mq

### CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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 accessori diretti 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;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

### CONSISTENZA DEL BENE

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:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
74 / 11	Portico p. T	41,00	0,30	12,30
74 / 13	Appartamento p. T	99,50	1,00	99,50
74 / 14	Appartamento p. 1 - 2	171,60	1,00	171,60
74 / 14	Terrazzo p. 1	41,00	0,30	12,30
74 / 15	Magazzino (A) p. T - 1 - 2	270,00	1,00	270,00
74 / 15	Portico p. T	41,50	0,10	4,10
74 / 15	Terrazzo p. 1	41,00	0,10	4,10
74 / 15	Magazzino (B e C) p. T	278,60	1,00	278,60
74 / 12	Area cortiliva - pertinenza	5.114,00	0,10*	104,30
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGI mq				<b>956,80</b>

\*Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

## 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 alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

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 20%.

### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, 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.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2018. Extraurbana / Zona agricola Ovest e Frazione Torre Vere:
  - Abitazioni civili in condizioni ottime: minimo €/mq 1.700, massimo €/mq 2.200;
  - Abitazioni civili in condizioni normali: minimo €/mq 1.200, massimo €/mq 1.600;
  - Ville e villini in condizioni ottime: minimo €/mq 1.700, massimo €/mq 2.200;
  - Capannoni tipici in condizioni normali: minimo €/mq 450, massimo €/mq 600;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2018, prezzi riferiti al semestre ottobre 2017 – aprile 2018. Castel Maggiore – 1° Maggio*:
  - Abitazioni ristrutturate interamente: minimo €/mq 1.900, massimo €/mq 2.100;
  - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.400, massimo €/mq 1.700;
  - Capannoni zona Ovest minimo €/mq 600, massimo €/mq 700;
- *Valori Agricoli Medi della provincia di Bologna – Agenzia delle Entrate (Annualità 2016) – Regione Agraria n. 7 – Pianura a destra del Reno*
  - Seminativo di pianura: Valore Agricolo €/Ha 28.000,00
  - Seminativo irriguo di pianura: Valore Agricolo €/Ha 32.000,00

**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

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi

di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

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 e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamenti (n.2)	mq	345,70	€/mq	2.000,00	= € 641.400,00
Magazzino/capannone	mq	611,10	€/mq	450,00	= € 274.995,00
Terreno	mq	112.683,00	€/Ha	30.000,00	= € 338.049,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 1.250.000,00.**

Detraendo il 25% circa (€ 313.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 937.000,00**

**(Euro novecentotrentasettemila/00)**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 18 settembre 2019

**IL C.T.U.**

Arch. Francesco Vona

3465  
FRANCESCO  
VONA  
ARCHITETTO

