

	Roberta Monti Architetto	
	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	LOTTO UNICO
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	n. 64/24 R.G.Es.
	promosso da	
	Creditore Procedente	
	(Avv. to ---)	
	Contro	
	Esecutato	

	PREMESSA	
	La scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l’Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.	
	DATI PIGNORAMENTO	
	Con Verbale di pignoramento a favore di --- (c.f. ---), trascritto a Bologna il 13.03.2024 al Reg. Part. n. 9015 e Reg. Gen. n. 12030 contro --- , per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:	
	- Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta al piano terra rialzato con cantina al piano seminterrato in Bologna (zona Casteldebole) via Luigi Einaudi n. 9;	
	- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa posta al piano	
	Pag.1 di 16	
	PER 64-24 L_UNICO	

Roberta Monti Architetto	
seminterrato in Bologna (zona Casteldebole) via Luigi Einaudi n. 9.	
Nella Nota di Trascrizione del 13.03.2024 i beni in oggetto sono così	
identificati:	
▪Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 136 Particella 27 Sub	
101 – Natura A3 Abitazione di tipo economico - Piano T-S1 - via Luigi	
Einaudi n. 9;	
▪Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 136 Particella 27 Sub 30	
– Natura C6 Stalle, Scuderie, Autorimesse - Piano S1 - via Luigi Einaudi n.	
9.	
Trattandosi di n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo con relativo	
accessorio e relativa autorimessa, si dispone la vendita in un UNICO	
LOTTO.	
* * *	
LOTTO UNICO	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posto al piano terra rialzato	
con cantina e autorimessa al piano seminterrato in Bologna (zona	
Casteldebole) via Luigi Einaudi n. 9 di complessivi mq 109,00 ca.	
Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico	
dell’aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
I beni immobili oggetto della presente stima, risultano allibrati al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bologna, intestato a “ --- (c.f. ---) nato a Roma	
il 10.03.1959 - per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria “ come segue:	
CATASTO FABBRICATI	
PER 64-24 L_UNICO	Pag.2 di 16

Roberta Monti Architetto										
F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita

136	27	101	2	T-S1	Via Luigi Einaudi n. 9	A/3	2	vani 5,5	mq 100	€ 724,33
------------	-----------	------------	----------	-------------	------------------------	------------	----------	----------	--------	-----------------

	Totale escluse aree
--	----------------------------

	scoperte: mq 100
--	------------------

136	27	30	2	S1	Via Luigi Einaudi n. 9	C/6	2	mq 16	mq 16	€ 66,11
------------	-----------	-----------	----------	-----------	------------------------	------------	----------	-------	-------	----------------

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è altresì identificato al Catasto

Terreni Foglio 136 Part. 27 Qualità Ente Urbano superficie mq 5325.

La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo non è corrispondente allo stato di fatto.
--

La planimetria catastale dell'immobile ad uso autorimessa è corrispondente allo stato di fatto.

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui	
---	--

all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base
imponibile dell'immobile ad uso abitativo risulta pari a € 121.687,44; la

base imponibile dell'immobile ad uso autorimessa risulta pari a €
11.106,48.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del

verbale di pignoramento concordano.
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali
a norma di legge o per destinazione.

I beni pignorati sono compresi nella suddivisione delle spese comuni e
quindi nella Tabella Millesimale del Condominio di Via Luigi Einaudi n. 9-

[illegible]

PER 64-24 L_UNICO Pag.3 di 16

Roberta Monti Architetto	11-13-15 (c.f. 91245360374).	
	Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.	
	VINCOLI E ONERI	
	In data 29.10.2024 lo Studio --- di Bologna società amministratrice del	
	Condominio di via Luigi Einaudi 9 e altri ha comunicato alla scrivente via	
	e-mail l'ammontare delle Spese Condominiali; il bilancio a consuntivo	
	(esercizio 2023/2024) approvato nell'assemblea del 07.06.2024 riporta uno	
	scoperto pari a € 18.664,64; il bilancio a preventivo (esercizio 2024/2025)	
	riporta uno scoperto pari a € 19.837,15.	
	Per quanto riguarda i vincoli si rimanda al capitolo PROPRIETA'.	
	Gli immobili oggetto di stima alla data del sopralluogo risultano occupati	
	dal proprietario e dalla sua famiglia; sono presenti cose e arredi.	
	CONFINI	
	La porzione di fabbricato abitativo, relativo accessorio e autorimessa	
	confinano con parti comuni, beni terzi e salvo altri .	
	PROPRIETÀ	
	La porzione di fabbricato ad uso abitativo, relativo accessorio e autorimessa	
	appartengono al Sig. --- per la proprietà superficaria per la quota di 1/1.	
	La proprietà dell'area è del Comune di Bologna; con atto del Notaio --- del	
	09.12.1980 Rep. n. 25393 trascritto a Bologna il 07.01.1981 all'art. 409 il --	
	- stipula Convenzione con la quale concede al --- (e a mezzo dell' --- il	
	diritto di costruire) il diritto di superficie su aree comprese nel comprensorio	
	V Casteldebole del PEEP per la durata di anni 99 rinnovabile.	
	Con Delibera della Giunta Comunale del 14.07.2003 Prot. n. 125005/2003 il	
PER 64-24 L_UNICO	Pag.4 di 16	

--- ha autorizzato la cessione della proprietà superficiaria con ciò superando i vincoli nascenti dalla L. 52/76; tale delibera è stata recepita (aggiuntiva alla predetta Convenzione) nell'atto del Notaio --- del 25.07.2003 Rep. n. 18472, ovvero il --- e l' --- hanno superato i vincoli di alienabilità previsti dall'art. 8 della Convenzione del 1980.

Nell'atto di provenienza di cui al rogito del Notaio ---, l'art. 6 recita che per 10 anni dalla data di registrazione del presente atto (12.11.2004 n. 5541) l'alloggio non potrà essere alienato e non potrà essere modificata la destinazione d'uso; decorso il termine dei 10 anni se il proprietario vuole venderlo deve dare comunicazione all' --- che può esercitare il diritto di prelazione.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili pignorati sono pervenuti, così come riporta anche la relazione notarile agli atti, in forza di :

•Atto Notaio --- di Molinella (Bo) del 20.10.2004 Rep. n. 111914/8506 trascritto a Bologna il 13.11.2004 all'art. 39964.

Si precisa che il Sig. --- risultava già assegnatario degli immobili dal 08.08.1989.

Si rimanda al capitolo precedente "PROPRIETA" per maggiori informazioni inerenti la suddetta cessione tra il Sig. --- e l' --- (proprietà dell'area è il ---).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Il Sig. --- detiene la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo ai beni in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti:

▪ Ipoteca Giudiziale iscritta in data 21.12.2018 all'art. 11068 a favore del --
- con sede in Bologna c.f. 912453603, a richiesta dell'Avv. --- con studio in
Ozzano, gravante la proprietà superficiaria dell'immobile censito con il
foglio 136 mappale 27 sub 101;

▪ Ipoteca Volontaria iscritta in data 13.11.2004 all'art. 14000 a favore dell' -
-- , con sede in Roma c.f. --- (con domicilio eletto in Bologna via dei Mille
n. 9/2), gravante la proprietà superficiaria degli immobili censiti con il
foglio 136 mappale 27 sub 101 e 30;

▪ Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 13.03.2024 all'art. 9015
a favore del Sig. --- c.f. --- a carico della proprietà superficiaria degli
immobili censiti con il foglio 136 mappale 27 sub 101 e sub 30, in forza di
atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte d'Appello di Bologna in
data 27.02.2024 rep. n. 1655/2024 a richiesta dell'Avv. --- , con studio in
Bologna;

▪ Patti e vincoli di cui alla Convenzione con il --- a ministero Notaio --- in
data 25.07.2003 rep. n. 18472, trascritta a Bologna il 06.11.2006 all'art.
40016 stipulata a modifica della precedente convenzione a rogito Notaio ---
in data 09.12.1980 rep. n. 25393 trascritta il 07.01.1981 all'art. 409.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione
notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La proprietà superficiaria dei beni in oggetto è a favore del Sig. --- per la
quota di 1/1; la vendita dei beni sarà soggetta a imposta di registro o a IVA

a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29.09.2021, la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è relativa al quartiere Borgo Panigale – Reno, Areali Casteldebole - Pontelungo; a titolo esemplificativo si riportano alcune *Azioni* attinenti la Disciplina del Piano, in particolare riferibili a:

- *Strategie locali: 4.1 Riferimenti per l'attuazione delle Strategie locali;*
- *Resilienza e Ambiente: 1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo (Azione 1.1a, 1.1d);
Sviluppare l'eco rete urbana (Azione 1.2b, 1.2c, 1.2d, 1.2e);
Prevenire e mitigare i rischi ambientali (Azione 1.3a, 1.3c, 1.3d);
Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare (Azione 1.4a, 1.4b, 1.4c, 1.4d);*
- *Abitabilità e inclusione: Estendere l'accesso alla casa (Azione 2.1a, 2.1b, 2.1c, 2.1e); Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità (Azione 2.2a, 2.2b, 2.2c, 2.2d, 2.2e);
Ridisegnare gli spazi e le attrezzature (Azione 2.3a, 2.3b, 2.3c);
Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo (Azione 2.4d);*
- *Attrattività e lavoro: 3.1 Sostenere una complessiva re-infrastrutturazione urbana (Azione 3.1a, 3.1b, 3.1c, 3.1f, 3.1g); 3.2*

*Favorire l'insediamento diffuso delle attività economiche in
condizioni di compatibilità ambientale (Azione 3.2a, 3.2b, 3.2d).*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'immobile abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 21.11.2024 dall'Arch. Luca Brunamonti codice identificativo N° 07336-633071-2024 numero di accreditamento 07336 valevole sino al giorno 21.11.2034.

Classe Energetica F.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Dall'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Bologna, il fabbricato urbano è stato costruito in forza di:

▪ Concessione Edilizia rilasciata in data 26.10.1979 Prot. n. 18107/1979 (comunicazione di fine lavori datata 08.10.1982); STATO LEGITTIMO

CANTINA e AUTORIMESSA;

▪ Richiesta di abitabilità del 24.12.1983 Prot. n. 52488/1983;

▪ D.I.A. del 16.06.2005 Prot. n. 137532/2005 per ampliamento tramite chiusura delle logge con infissi; diversa distribuzione degli spazi interni; STATO LEGITTIMO APPARTAMENTO;

▪ Deposito del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 20.07.2010 Prot. n. 186045/2010 riguardanti le parti comuni e 1 unità immobiliare (vano comune).

Per quanto riguarda l'autorimessa e la cantina, lo stato di fatto risulta conforme allo stato legittimo e alle planimetrie catastali (si fa tuttavia presente che la cantina è di difficile rilevazione perché ingombrata da materiali e cose).

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme né alla planimetria catastale né allo stato legittimo; oltre a minime differenze dimensionali dei

vani, rientranti comunque nella tolleranza di legge, non risulta un piccolo tratto di muro nel soggiorno verso sud. Con ogni probabilità, nel corso dei lavori del 2005 il muro esterno verso il terrazzo avrebbe dovuto mantenere tale porzione, ma poi è stata demolita.

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e, a titolo puramente informativo, quanto rilevato è sanabile con la presentazione di CILA a sanatoria; la sanzione è pari a € 516,00 oltre diritti di segreteria.

Tali indicazioni debbono intendersi “ salvo diverse disposizioni” .

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni in oggetto sono risultati occupati dal Sig. --- e dalla sua famiglia; sono presenti cose e arredi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui sono posti gli immobili oggetto di perizia è sita nel nucleo di Casteldebole che rappresenta la periferia occidentale delimitata dalla tangenziale e dal fiume Reno; la zona è a vocazione perlopiù residenziale caratterizzata da edifici degli anni '60 e '80 con caratteristiche popolari; la zona è di scarso interesse per le attività commerciali.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di stima, è una costruzione con tipologia condominiale facente parte di un complesso costituito da altri 3 corpi di fabbricati realizzati all'interno di programmi di edilizia popolare; sviluppa su 3 piani oltre al piano seminterrato ed è distribuito da 4 vani scala (non è presente l'ascensore).

L'appartamento in questione è posto al piano terra rialzato in posizione di testa, con cantina e autorimessa al piano seminterrato; la zona giorno è

costituita da soggiorno e cucina aperta direttamente su di esso, oltre a un servizio wc; dal soggiorno si accede direttamente a 2 camere da letto singole e attraverso un piccolo disimpegno si entra nella camera matrimoniale e nel bagno principale.

Una camera singola affaccia su un balconcino chiuso con infissi attualmente destinato ad accogliere la caldaia murale.

L'esposizione della zona giorno è verso sud, mentre quella della zona notte è verso nord.

L'altezza dei vani è pari a 2,70 ml ca.

La cantina è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale, ma l'accesso di fatto è anche dall'esterno così come anche per l'autorimessa che è prospiciente e aperta su 2 lati, ovvero verso la cantina e verso il cortile condominiale. In posizione prospiciente è presente nel cortile un posto auto (n° 30) che è a disposizione dell'unità abitativa in oggetto; non si è rinvenuta documentazione che ne attesta l'uso in modo esclusivo (ovvero in abbinamento all'unità abitativa).

L'altezza del vano cantina è pari a ca. 2,40 ml; l'altezza del vano autorimessa è pari a ca. 2,50 ml.

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in setti di c.a. (la tavola allegata alla Concessione Edilizia riporta uno spessore di 14 cm a cui si aggiunge 6 cm di isolante, 8 cm di tramezze in laterizio e 2 cm di intonaco interno; per la testata oltre al setto in c.a. è presente un cappotto termico intonacato il cui spessore è di almeno 7 cm ca. ; il paramento murario è ad intonaco tinteggiato e cemento armato a vista tinteggiato (nel 2017 sono stati eseguiti interventi di ripristino delle facciate).

Finiture. La pavimentazione è costituita da parquet in legno nelle camere da letto e ceramica tipo cotto nella zona giorno; i bagni hanno rivestimento in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno con vetro termophane; gli infissi esterni sono tapparelle in plastica; gli infissi a chiusura delle logge sono in alluminio anodizzato con vetro termophane; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; è presente solo la porta del bagno principale che è in legno tamburato; le aperture verso sud sono protette da cancelletti di sicurezza.

La cantina ha pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate (a parte quella riferita al vano d'accesso che internamente è solo tinteggiata e non intonacata), soffitto tinteggiato; porta d'ingresso in metallo e finestra in alluminio anodizzato.

Impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia; il riscaldamento è autonomo e avviene con caldaia murale a gas posta nel terrazzo sul retro; i radiatori sono in alluminio e non sono presenti valvole termostatiche; è presente un termostato wireless portatile; nel vano soggiorno è presente uno split per il condizionamento con macchina esterna inverter posta in facciata in corrispondenza del terrazzino verso nord.

L'impianto elettrico della cantina è parzialmente sotto traccia.

In estrema sintesi,

- l'immobile oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione buone;
- funzionalità della destinazione specifica: ottima;
- appetibilità complessiva dell'immobile: buona.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 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.

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 dell'immobile ad uso abitativo è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda, 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.
- per il 25% la superficie della cantina al piano seminterrato in quanto non collegata direttamente ai locali principali;
- per il 50% la superficie dell'autorimessa.

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

CONSISTENZA DEI BENI

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

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
27	101	Abitazione	98,76	1,00	98,76
		Cantina	10,77	0,25	2,69
27	30	Autorimessa	16,03	0,50	8,01

La superficie commerciale complessiva dell'immobile ad uso abitativo, cantina e autorimessa si assume in cifra tonda pari a mq 109,00.

STIMA DEI BENI

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **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 i beni fossero messi 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 9 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 dei beni 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 10%.

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 quelli oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito, in modo limitato, di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- appartamento di mq 130 in Comune di Bologna, Zona Aereoporto – Borgo Panigale – Quartiere Casteldebole, Via Enrico de Nicola, stato buono-abitabile, Anno di costruzione 1960, più di 5 locali, 2 bagni, garage n. 2, balcone n. 1, piano 1, disponibilità libero, offerto a € 330.000,00 (circa €/mq 2.538,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);
- appartamento di mq 110 in Comune di Bologna, Via Gaetano Salvemini, Zona Aereoporto – Borgo Panigale – Quartiere Casteldebole, stato buono-abitabile, Anno di costruzione 2007, 4 locali, 2 bagni, garage n. 1, posto auto n. 1, balcone n. 1, cantina, garage , disponibilità libero,

arredato, offerto a € 375.000,00 (circa €/mq 3.409,00) (quotazione

estratta da Immobiliare.it);

Le informazioni suddette necessitano di un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e quelle del campione di raffronto nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- Osservatorio immobiliare FIAIP, edizione 2024: Comune di Bologna – Zona Borgo Panigale – Aereoporto, abitazioni, “ristrutturati internamente” valore minimo €/mq 2.500,00 valore massimo €/mq 2.800,00 ;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell’Agenzia del Territorio, 1° semestre 2024, Comune di Bologna, Fascia Suburbana Zona Borgo Panigale,- Birra - Casteldebole, Zona OMI E5 abitazioni di tipo civile con stato di manutenzione normale, valori medi €/mq 2.000,00 ÷ 2.400,00.

La valutazione degli immobili 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 dei beni.

Appartamento con cantina e autorimessa in proprietà superficiaria = € 215.000,00.

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene in cifra tonda € 193.000,00, pertanto si ha:

Roberta Monti
Architetto

VALORE DEL LOTTO UNICO IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA :

Il valore dei beni è stimato a corpo e non a misura in €
(eurocentonovantatremila/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 affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

25.11.2024

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti