

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

RG 233-1 /2023 PU

LOTTO 1

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver preso visione dei documenti catastali e della certificazione ventennale notarile allegata, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con il SUE dei Comuni di Galliera (BO) e San Pietro in Casale (BO) e con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la proprietà e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura di liquidazione controllata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, ha provveduto ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni in oggetto.

**DATI DELLA SENTENZA DI APERURA PROCEDURA
DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Apertura della procedura di liquidazione controllata trascritta a Bologna il 22/11/2023 all'art. 40507 a favore della Massa dei creditori di – Omissis –

- per il diritto di 4/27 di proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Galliera (BO):

- Foglio 40 Particella 38 Sub 1, Nat. D1 – OPIFICIO, Indirizzo Via Maccaferri Alessandro N. civ. 17
- Foglio 40 Particella 38 Sub 2, Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 8,5 vani, Indirizzo Via Maccaferri Alessandro N. civ. 17
- Foglio 40 Particella 38 Sub 3, Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 10 m², Indirizzo Via Maccaferri Alessandro N. civ. 9

- per il diritto di 1/3 di proprietà del seguente bene:

Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Casale (BO):

- Foglio 41 Particella 10, Nat. T – TERRENO, Consistenza 51 are 80 centiare.

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Proprietà della quota di 4/27 di fabbricato costituito da un'abitazione al p. primo con annessi ripostiglio al p. terra ed un vano ad uso cantina al p. terra di piccolo fabbricato accessorio, di complessivi ca. 169 mq commerciali, da un opificio (ex mulino) ai piani terreno e primo di ca. 286 mq e da un vano ad uso autorimessa di ca. 13 mq al p. terreno di piccolo fabbricato accessorio. Beni siti in Comune di Galliera (BO), località San Venanzio, in Via Maccaferri n. 9.

Difficoltà edilizie e catastali da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'edificio, in seguito ad evento sismico, nel 2012 è stato dichiarato inagibile; risulta depositata CIL di ripristino solo per il consolidamento della terrazza, peraltro non seguita dal deposito di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Classe energetica dell'abitazione di tipo "G".

Se l'attuale inagibilità dell'opificio sarà espressamente dichiarata nell'atto di trasferimento non si renderà necessaria la redazione di APE.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Galliera (BO) beni intestati a

1. - Omissis - Proprietà per 9/27
2. - **Omissis - per 4/27**
3. - Omissis - Proprietà per 5/27
4. - Omissis - Proprietà per 9/81
5. - Omissis - Proprietà per 9/162
6. - Omissis - Proprietà per 9/162
7. - Omissis - Proprietà per 9/162
8. - Omissis - Proprietà per 9/162
- Foglio 40 - Particella 38 - Sub 1 - Cat. D/1 - Rendita: Euro 1.456,41 -
Via Maccaferri Alessandro n. 17 piano T
- Foglio 40 - Particella 38 - Sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 8,5 vani -
Sup. catastale Totale: 156 m² Totale escluse aree esterne: 156 m² -
Rendita: Euro 614,58 - Via Maccaferri Alessandro n. 17 piano T-1
- Foglio 40 - Particella 38 - Sub 3 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 10 m² - Sup.
catastale Totale: 11 m² - Rendita: Euro 40,28 - Via Maccaferri

Alessandro n. 9 piano T

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010) si evidenzia che i dati catastali attuali (visura n. T41446/2024 del 02/07/2024:) sono conformi quanto all'intestazione, ma l'indicazione del civ. 17 per i subb. 1 e 2 è errata: trattasi del civ. 9.

Nelle planimetrie dell'abitazione e dell'opificio in atti (prot. T230728 e T230727 del 08/11/2023) non risulta rappresentata la terrazza posta al primo piano ed alcune aperture risultano o non rappresentate o in diversa posizione o dimensione; sono inoltre presenti modifiche interne. La planimetria dell'autorimessa (prot. n. e T230729) è conforme.

Si rileva inoltre che nella mappa catastale non è rappresentato il passaggio coperto/terrazza posto a confine con il mappale 265. Inoltre la pensilina esistente sul prospetto ovest risulta rappresentata erroneamente come volume.

La regolarizzazione catastale degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

PARTI COMUNI E SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Si ritengono richiamati tutti i patti, obblighi e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

Il compendio in confine con mappali 129, 224 e 265 del foglio 38, salvo altri.

PROPRIETA'

- **Omissis** - proprietario della quota di 4/27 dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Anteriormente al ventennio erano di proprietà di – Omissis –, – Omissis – e – Omissis –, per acquisto fattone per successione di – Omissis – deceduto il 02/07/1996, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 3 vol. 5461, registrata a Bologna il 18/11/1999 ed ivi trascritta li 26/08/ 2000 all'art. 27893 (nella certificazione ventennale notarile allegata il Notaio dà atto che non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità);

- con atto a ministero Notaio – Omissis –, in data 30/12/2005 rep. 55002, trascritto a Bologna il 26/01/2006 all'art. 3960, – Omissis –, donava la quota di propria spettanza (pari a 2/9) dei beni in oggetto ai figli – **Omissis** – e – Omissis –, che la acquistavano per **la quota di 1/9** ciascuno;

- alla morte di – Omissis –, avvenuta li 12/11/2013, le succedevano i figli – Omissis –, – Omissis – e – Omissis – per la quota di 1/9 ciascuno, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 3534 vol. 9990, registrata a Bologna l'11/11/2014 ed ivi trascritta li 28/04/2015 all'art. 11449 (anche in questo caso nella certificazione ventennale notarile allegata il Notaio dà atto che non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità);

- un'ulteriore **quota di 1/27** dei beni è pervenuta ad – **Omissis** – in forza di denuncia di successione – Omissis –, registrata a Bologna in data 12/06/2015 al n. 1791 Volume 9990 ed ivi trascritta il 24/08/2015 al Reg. gen. n. 35251 e Reg. part. n. 24939. Nel certificato notarile ventennale allegato il Notaio dà atto della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in data 01/06/2017 all'art. n. 16441;

- un'ulteriore **quota di 1/27** dei beni è pervenuta ad – **Omissis** – in forza di denuncia di successione – Omissis –, registrata a Bologna in data 12/06/2015 al n. 1791 Volume 9990 ed ivi trascritta il 24/08/2015 al Reg. gen. n. 35251 e Reg. part. n. 24939. Nel certificato notarile ventennale allegato il Notaio dà

atto della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in data 01/06/2017 all'art. n. 16441.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

La quota di 3/27 dei beni è pervenuta per donazione; la rimanente quota di 1/27 è pervenuta per successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, datata 24/06/2024, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici:

○ *Iscrizioni:*

1. ipoteca legale iscritta a Bologna il 18/11/2010 all'art. 10973 a carico di – Omissis – . Grava la quota di 1/9 della proprietà dei beni distinti al C.F. del Comune di Galliera (BO) al Fg. 40 Particella 38 Sub 2 e 3.

○ *Trascrizioni:*

1. sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Bologna il 22/11/2023 all'art. 40507 a favore di Massa dei Creditori di – Omissis – .

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso agli atti P.G. 14822/2023 del 23/11//2023, in data 11/01/2024 ed in data 23/01/24 sono state inviate alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico comunale le scansioni in formato pdf dei precedenti edilizi relativi agli immobili in oggetto. *E' inoltre emerso che l'indicazione del civ. 17 è errata e corrisponde a fabbricato di altra proprietà.*

Per l'ex mulino (*sub 1*), **la costruzione è antecedente al 01.09.1967** agli atti

del Comune di Galliera (BO) non è emerso né un titolo che ne abbia autorizzato la costruzione, né l'usabilità (la planimetria catastale d'impianto è del 1956).

Il fabbricato è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche:

- Licenza di costruzione n. 20/1969 Prot. n. 1081 Prat. n. 27/1969 rilasciata il 06/05/1969 (sopraelevazione di fabbricato esistente per realizzare una civile abitazione) e relativa Variante della stessa pratica Prot. n. 2036 rilasciata il 24/06/1969 (*sub 2 parte*)
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 2780 Prat. n. 27/1969 rilasciata il 07/09/1970 (appartamento)
- Licenza di costruzione n. 29/1972 Prot. n. 4849 Prat. n. 44/1972 rilasciata il 05/09/1972 (ampliamento per realizzare vani ad uso cantina ed garage) (*sub 2 parte e sub 3*)
- Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 1656 Prat. n. 44/1972 rilasciata il 07/05/1973 (cantina e garage)
- Ordinanza n. 71 del 01/06/12 dichiarazione di inagibilità della terrazza dell'edificio ad uso civile abitazione in Via Maccaferri n. 9, con ordine di effettuare opere urgenti di assicurazione
- Ordinanza n. 155 del 13/06/12 dichiarazione di inagibilità dell'edificio ad uso civile abitazione in Via Maccaferri n. 9, con ordine di effettuare opere urgenti di assicurazione
- CIL di ripristino n. 3/2012 SN - comunicazione di lavori di ripristino, Sisma del 20-29 Maggio 2012 ai sensi dell'art. 3, comma 6 del D.L. n. 74 d e 106/06/2012 - depositata il 10/07/2012 Prot. n. 7510 (realizzazione di struttura metallica di consolidamento del terrazzo).

Benché nella comunicazione prot. n. 9072 del 24/08/2012 di avvio del procedimento fosse comunicato che *"I soggetti interessati entro il termine di sessanta giorni dall'inizio dei lavori provvedono a presentare la*

documentazione non già allegata alla comunicazione di avvio del ripristino per la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica e del titolo abilitativo edilizio, nonché per la presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica ovvero per li deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture." agli atti del Comune non risulta depositata ulteriore documentazione, compresa l'eventuale dichiarazione di fine lavori.

Si segnala che all'Ordinanza n. 155/2012 non hanno fatto seguito il deposito di specifica CIL e la successiva segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Il confronto fra gli elaborati grafici presentati e lo stato di fatto degli immobili ha evidenziato per l'opificio e per l'abitazione difformità, tra l'altro, quanto alla dimensione complessiva del fabbricato (che ad es. risulta più largo di ca. 16 cm), alla posizione e dimensione di alcune aperture. Sono inoltre presenti modifiche interne.

La regolarizzazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario degli stessi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, valido sino al giorno 28/03/2029 attesta che l'immobile è posto in Classe energetica di tipo "G" = $EP_{gl,nren} 396,83 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

Se l'attuale inagibilità dell'opificio sarà espressamente dichiarata nell'atto di trasferimento non si renderà necessaria la redazione di APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con annessi ripostiglio e cantina e l'autorimessa sono occupati da – Omissis – in forza di contratto di locazione registrato in data 12/06/2020 della durata di locazione di anni 4 + 4 a partire dal 01/05/2020, con canone di locazione pari a € 9.600,00 all'anno oltre aggiornamento Istat.

L'opificio ex mulino risulta nella disponibilità dei comproprietari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in oggetto, composto da un appartamento al p. primo con annessi ripostiglio al p. terra ed un vano ad uso cantina al p. terra di piccolo fabbricato accessorio, da un opificio (ex mulino) ai piani terreno e primo e da un vano ad uso autorimessa al p. terreno di piccolo fabbricato accessorio, è sito in Comune di Galliera, località San Venanzio, Via Maccaferri n. 9.

Vi si accede dalla strada da corte di altra proprietà, per mezzo di cancello carrabile metallico.

L'edificio principale, parzialmente confinante con altri corpi di fabbrica, si eleva due piani fuori terra, ha struttura portante in muratura, paramento esterno intonacato e tinteggiato e coperto a falde con manto in laterizio.

Alla porzione destinata ad opificio ex mulino si accede dalla corte di terzi da due portoni carrabili ed una porta pedonale; queste aperture consentono di accedere ai tre vani posti al piano terra. Una scala in legno consente di accedere alla porzione di ex mulino posta al primo piano.

Attraverso un passaggio coperto posto sul fianco dell'edificio, che al piano superiore è una terrazza, si raggiunge l'area cortiliva retrostante ed il piccolo corpo di fabbrica ad un piano, anch'esso in muratura, costituito da due vani destinati uno a cantina e l'altro ad autorimessa. Dalla corte si accede anche all'appartamento, composto al piano terra da vano scala esclusivo, oltre ad adiacente ripostiglio (collegato all'ex mulino da una porta tagliafuoco); al primo piano da ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinotto, tre camere, due bagni e terrazza.

Le finiture appaiono in gran parte quelle originali (solo uno dei bagni risulta ristrutturato):

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti parte in marmo, parte in legno, parte in ceramica (nei due bagni)

- infissi in legno, quasi tutti dotati di vetri camera
- tapparelle in pvc
- porte interne impiallacciate
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel ripostiglio al p. terra; corpi scaldanti radiatori in ghisa, termoarredo in uno dei bagni

La cantina e l'autorimessa, dotata di portone basculante in lamiera, hanno finiture ordinarie.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni, compatibilmente con l'epoca delle finiture, è mediocre. Si evidenziano sulle facciate crepe e deterioramenti che indicano la necessità di intervento manutentivo. Anche all'interno sono presenti distacchi dell'intonaco e compromissione di alcuni telai degli infissi con ogni probabilità dovuti all'assestamento dell'edificio a seguito dell'evento sismico del 2012; inoltre molte delle le tapparelle in pvc risultano severamente danneggiate da una grandinata estiva.

Una porzione dell'edificio, in corrispondenza del passaggio coperto al p. terra (terrazza al piano p.) è stata oggetto di un intervento strutturale, mediante la realizzazione di una struttura metallica esterna. Si rileva che il fabbricato è posto in un contesto che attualmente risulta in gran parte in stato d'abbandono.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto 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 da ogni

responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni a destinazione residenziale viene determinata facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della L. 662/96” ed all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali; per il 25% se non comunicanti.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento e ripostiglio	156	1,00	156
Terrazza (primi 25 mq)	25	0,30	7
Terrazza (ulteriore sup.)	29	0,10	3
<u>Cantina</u>	<u>11</u>	<u>0,25</u>	<u>3</u>
<i>Abitazione con cantina accessoria - Sub 2</i>			<i>169</i>
<i>Opificio (ex mulino) - Sub 1</i>	286	1,00	286

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di fabbricato composto da un appartamento al p. primo con annessi ripostiglio al p. terra ed un vano ad uso cantina al p. terra di piccolo fabbricato accessorio, da un opificio (ex mulino) ai piani terreno e primo e da un vano ad uso autorimessa al p. terreno di piccolo fabbricato accessorio. Beni siti in Comune di Galliera (BO), località San Venanzio, in Via Maccaferri n. 9.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni, si sono esaminati e confrontati i seguenti valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari (fonti indirette strumentali):

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al secondo semestre del 2023 – Comune di Galliera (BO) – Fascia/zona: Suburbana/ SAN VENANZIO E SAN VINCENZO
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 800,00 massimo €/m² 1.100,00
 - Box – stato conservativo normale: minimo €/m² 650,00 massimo €/m² 900,00
 - Capannoni tipici – stato conservativo normale: minimo €/m² 330,00 massimo €/m² 550,00
- *Osservatorio Immobiliare FLAIP 2023* – Comune di Galliera (BO): Frazione CAPOLUOGO
 - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/m² 400,00 massimo €/m² 700,00;
 - Autorimesse box: a corpo minimo €8.000,00 massimo € 10.000,00.

Si sono anche presi in considerazione dati relativi a prezzi richiesti (fonti indirette mercantili), prima della trattativa:

- *Immobiliare.it* (prezzo offerta – prima della trattativa – reperito nel mese di luglio 2024) Comune di Galliera (BO) Località San Venanzio

- Appartamento. mq 80, P.zza della Repubblica, prezzo offerta € 89.00000 circa €/mq 1.100,00 (buono /abitabile)
- Appartamento con cantina sup. mq 95 ed autorimessa di 13 mq, San Venanzio centro, prezzo offerta € 89.00000 circa €/mq 700,00 (buono/abitabile)

Si sono infine consultati i corrispettivi di vendita dichiarati per immobili effettivamente compravenduti desunti da:

- *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati – Comune di Galliera (BO) Località San Venanzio*
 - Ottobre 2023 – Appartamento Cat. A/3 di 100 mq ed autorimessa C/6 di 15 mq - corrispettivo dichiarato € 90.000,00 (ca. €/mq 840,00)
 - Settembre 2023 – Appartamento Cat. A/3 di 113 mq ed autorimessa C/6 di 23 mq - corrispettivo dichiarato € 127.000,00 (ca. €/mq 1.140,00)
 - Luglio 2023 –Cat. A/3 di 203 mq, C/6 di 21 mq, Corte 223 mq - corrispettivo dichiarato € 60.000,00 (ca. €/mq 260,00)
 - non risultano presenti atti di compravendita di immobili produttivi dal gennaio 2019 al marzo 2024.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni in oggetto occorre anche tener conto delle indagini effettuate presso primari operatori immobiliari locali.

Valutato quanto emerso dalle fonti sopra citate, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e la situazione amministrativa, tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sentiti gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 580,00 €/mq per l'appartamento con annessi ripostiglio e cantina, 200,00 €/mq per l'opificio ex mulino ed € 7.000,00 a corpo per l'autorimessa.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento con annessi 169 mq x 580 €/mq	€ 98.000,00
Opificio ex mulino 286 mq x 200,00 €/mq	€ 57.000,00
Autorimessa 13 mq a corpo	<u>€ 7.000,00</u>
Totale	€ 162.000,00

(Euro centosessantaduemila/00)

Determinazione del valore commerciale della quota oggetto di procedura controllata:

VALORE della quota di 4/27 dei beni € **24.000,00**

(Euro ventiquattromila/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di liquidazione controllata** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa, ecc., si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 15%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € **138.000,00**

(Euro centotrentottomila/00)

VALORE A BASE D'ASTA della quota di 4/27 dei beni € **20.000,00**

(Euro ventimila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 24/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica