

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT. RICCARDO CENCI

* * *

R.G. 003/2021

CONCORDATO PREVENTIVO “COSTRUZIONI EDILI

LOTTO n. 05

FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI snc”

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio è stato nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella procedura concorsuale in epigrafe l’Arch. Lorenzo Castagnetti con studio in Bologna, Via delle Casse n. 4/b. Il quale procederà mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci nell’incarico affidatogli di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della procedura; l’incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di procedura, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;
2. Accertare lo stato di possesso e l’indicazione del titolo in base al quale l’immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione

(precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es.

contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile

come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli

effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei

beni a terzi, indicandone le date d'apparente inizio e scadenza, il regime

legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari

definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il

concordato) e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le

caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni

all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto

e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di

possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico

artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza

ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed

epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO OGGETTO DI CONCORDATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura concorsuale, considerati i presupposti e le tempistiche su cui si fonda il piano concordatario, accettate dal comitato dei creditori col voto favorevole, le quali prevedono un ampio orizzonte temporale per la dismissione del patrimonio coinvolto nella procedura, lo scrivente ritiene congrua la possibilità di procedere alla messa

in vendita dei beni senza l'applicazione della consueta percentuale di
 abbattimento, normalmente prevista per le vendite tramite asta giudiziaria,
 confermando quindi il *Probabile Valore di Mercato* degli Immobili come
Valore Base d'Asta.

* * *

LOTTO n. 05

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su fabbricato accessorio, adibito ad uso rimessa e deposito
 attrezzature, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), in Via
 Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 298,00 mq,
 catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto
Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: Fonti Anna Maria
 C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo
 C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo
 C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

- Foglio 25 Part 323 Sub 12, Cat. C/6 Classe 1, Superficie 245,00 mq,
 Rendita € 795,34 - Via Napoleonica 26, piani PT- S1;
- Foglio 25 Part 323 Sub 14, Cat. C/2 Classe 2, Superficie 53,00 mq,
 Rendita € 158,04 - Via Napoleonica 26, piano S2.

CONFINI

Beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3;

Maestrami Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3;

Maestrami Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI CONCORDATO

Lo stato di fatto al momento del concordato corrisponde con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala però che le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto, sarà quindi necessario provvedere al deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

○ Sub 15 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7-12-14;

○ Sub 17 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 12-14.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, risultano proprietari: Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

PROVENIENZA DEL BENE

○ Accettazione tacita di eredità del 04/11/1981 al n. 19501 part.;

○ Dichiarazione di successione n. 27 vol. 3619 del 21/07/1979 trascritta il 20/09/1980 al n. 16896;

○ Accettazione di eredità notaio Pier Michele Lovato del 17/08/1978 Rep. n. 9493 trascritta il 06/09/1978 al n. 15502 part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

○ Vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela trascritto il 4/11/2024 R.G. 51794 e R.P. 38230, a favore di Costruzioni Edili Ferruccio Maestrami di Fonti Anna Maria e Figli S.N.C.

ISCRIZIONI:

○ Ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/2021 al n. 1980 part. a favore di CASSA MUTUA EDILE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA C.F. 80014030375, con sede in Bologna;

○ Ipoteca volontaria iscritta il 05/08/2010 al n. 8319 part. a favore di EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA C.F. 02888381205, con sede in Bologna.

REGIME FISCALE

I Soci illimitatamente responsabili della Società in Concordato NON SONO qualificabili come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili NON SONO abitativi e NON FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge “Tupini”.

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell’atto di trasferimento ed

in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) ho rinvenuto, tra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- o C.Ed a sanatoria n. 48/s del 21/12/1995, Prot. 5908, per costruzione di un'autorimessa;
- o C.Ed n. 1666 del 09/12/1996, Prot. 982, per ampliamento fabbricato accessorio;
- o D.I.A. n. 509 del 30/01/2001, Prot. 945, in variante a sanatoria dell'ampliamento del fabbricato accessorio;
- o P.d.C. n. 34 del 02/07/2004 Prot. 6688 per ampliamento piazzale e costruzione di un muro di sostegno;
- o Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al precedente titolo.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si riscontrano le seguenti difformità di rilievo: la porzione indicata come "ricovero attrezzi" presenta una diversa compartimentazione interna degli spazi, con conseguente modifica delle aperture sulla parete che la divide dall'area indicata come rimessa; una soppalcatura in legno, comprensiva di scale, insiste su un'ampia porzione della rimessa e del ricovero attrezzi, senza che risulti legittimata la sua realizzazione.

Si segnala inoltre che l'ultimo stato legittimo è sancito dalla D.I.A. n. 509/2001 di cui sopra, che è da ritenersi scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e

Agibilità (C.C.E.A.). Laddove possibile, sarà quindi necessario regolarizzare tali difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

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 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono ubicati in Comune di Loiano, località Sabbioni, a circa 3,0 km dal centro del paese in direzione Nord.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. oggetto della presente relazione è costituito da un unico piano fuori terra, oltre ad un piano interrato, realizzato con struttura in elevazione in latero cemento e copertura in legno, a due falde, presumibilmente rivestita in coppi.

La rimessa, accessibile direttamente dal piazzale comune, è costituita da un unico ampio vano, oltre a due locali accessori adibiti a deposito. All'interno dell'ambiente principale ed in corrispondenza dei due locali accessori sono presenti due ampi soppalchi in legno, dotati di scala interna, che non risultano legittimati da alcun titolo edilizio. Tramite rampa di accesso pedonale si accede alla cantina, situata al piano interrato e costituita da un

unico vano.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne

elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti intonacate e tinteggiate di colori chiari;
- pavimentazione interna della rimessa in battuto di cemento di colore rosso;
- pavimentazione interna dei vani accessori e della cantina in elementi ceramici di piccolo formato, tipo Klinker;
- la rimessa è dotata di due ampi sezionali a movimentazione meccanica;
- infissi esterni in metallo verniciato di colore nero con vetro doppio;
- l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione, ad eccezione di uno split per climatizzazione estiva, presente in uno dei locali accessori;
- impianto elettrico fuori traccia mediante canaline in pvc;
- è presente un punto di adduzione acqua fredda.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti. Si segnala la presenza in più punti di umidità di condensa/risalita, che sta causando il progressivo ammaloramento degli intonaci e della tinteggiatura.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo

della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Deposito - *coeff. 100%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Autorimessa e deposito - 245,00 mq

Cantina - 53,00 mq

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;

- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiera dei beni. Il procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano

uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo diretto per comparazione, o di confronto di mercato.**

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;

- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su fabbricato accessorio, adibito ad uso autorimessa e rimessaggio attrezzature, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), in Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 298,00 mq, catastalmente dedotti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, i sottoscritti ritengono di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

RIMESSA	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	245,00	mq	100,00%	€ 573,35
Probabile Valore Mercato:			€ 140.470,24	
CANTINA	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	53,00	mq	50,00%	€ 541,71
Probabile Valore Mercato:			€ 14.355,43	
PROBABILE VALORE DI MERCATO:			€ 154.825,67	

Probabile valore di mercato degli immobili (arrotondato): € 155.000,00

Considerati i presupposti e le tempistiche su cui si fonda il piano concordatario, accettate dal comitato dei creditori col voto favorevole, le quali prevedono un ampio orizzonte temporale pari a mesi 60 per la dismissione del patrimonio coinvolto nella procedura, lo scrivente ritiene congrua la possibilità di procedere alla messa in vendita dei beni senza l'applicazione della consueta percentuale di abbattimento, normalmente prevista per le vendite tramite asta giudiziaria, confermando quindi il

Probabile Valore di Mercato degli Immobili come Valore Base d'Asta.

PREZZO BASE D'ASTA € 155.000,00

(Euro cento-cinquanta-cinque-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Loiano
- Raccolta fotografie
- Certificazione notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Allegato A - anonimo (in formato word e pdf)
- Fotografie (in formato pdf)
- Allegato G (in formato word e pdf)
- Perizia - anonima (in formato word e pdf)
- Elaborati planimetrici (in formato pdf)
- Allegato A in forma estesa (in formato word)