

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MICHELE CIFARELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/2016 R.G. ESEC.

Promosso da:

PROCEDENTE: ***** (Avv. *****)

contro

ESECUTATO: ***** e *****

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE





Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 23/06/2016 fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 24.05.2017 alle ore 9,00 e nominava lo scrivente Ing. Massimo Gaglio, con studio a Vignola in Via G. Garibaldi n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea è prevista la redazione di una relazione di stima, nella cui premessa venga indicato il regime patrimoniale del debitore, se coniugato e dalla quale devono risultare:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*



conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato il CTU dovrà determinare il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, si procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

* * *





SOMMARIO

PREMESSA.....	4
FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	4
DATI DI PIGNORAMENTO	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
CONFINI	5
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	5
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	6
STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	8
FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	8
VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	9
SANATORIA EDILIZIA E COSTI AD ESSA COLLEGATI	9
DIRITTI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI.....	10
SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI	10
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI	11
VALORE DI MERCATO	11
Consistenza Commerciale.....	11
Stima del Valore di Mercato Unitario per il fabbricato.....	12
Stima del Valore di Mercato Complessivo per il fabbricato	14
Adeguamenti e correzioni della Stima	14



PREMESSA

Verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea, si procede di seguito a rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice.

Dalla documentazione assunta agli atti gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Considerata la tipologia dei beni pignorati si ritiene corretto procedere con l'individuazione di un unico lotto così formato:

- **piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto**, sito a Sassuolo (MO) in Via Stazione n. 54 (N.C.E.U. Foglio 28 Mappale 54 sub. 15).

** * * Quesito n. 1 * * **

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Modena in data 12/04/2016 al n. 5984 R.P in favore di "*****" con sede in ***** , Codice Fiscale ***** , a carico dei Sigg. ***** e ***** , in forza di atto esecutivo del Tribunale di Modena notificato il 15/02/2016 Rep. n. 1570, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Comune di Sassuolo (MO):

- porzione di fabbricato ad uso abitazione posta al piano interrato, terzo e quinto sita a Sassuolo (MO) in Via Stazione n. 54 (N.C.E.U. Foglio 28 Mappale 54 sub. 15).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:





N.C.E.U. del Comune di Sassuolo (MO)

- Foglio 28 Mapp. 54 sub 15, Cat. A/2, Cl. 1, vani 5.5, Piano S1-3-5, RC € 454,48 (appartamento, soffitta e cantina)

beni intestati a:

***** nato in ***** il ***** – C.F. ***** – **proprietà per 1/2 in**

regime di separazione dei beni

***** nata in ***** il ***** – C.F. ***** – **proprietà per 1/2 in**

regime di separazione dei beni.

CONFINI

Porzione di fabbricato uso abitazione al piano terzo identificato dal Mapp. 54 sub. 15 il tutto confinante in un sol corpo con ragioni *****, vano scala comune, affacci esterni su tre lati, salvo altri; soffitta posta al piano quinto in sottotetto confinante con corridoio e vano scala comuni, ragioni *****, affaccio esterno su un lato, salvo altri; cantina posta al piano interrato confinante con corridoio comune, terrapieno, ragioni ***** e ***** , salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: area cortiliva al piano terra, atrio, vano scala, corridoi al piano interrato e quinto e parti comuni così come elencate dall'art. 1117 c.c. Servitù: nessuna rilevata.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni pignorati hanno mantenuto nell'attualità la stessa identificazione catastale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale, in atti dal 19.11.1962 prot. 3668, risulta sostanzialmente congruente con lo



stato legittimato dell'immobile e con l'attuale stato di fatto del fabbricato.

** * * Quesito n. 2 * * **

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto sito in Comune di Sassuolo (MO), via Stazione n. 54, angolo via Prampolini.

Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è stata ultimata nel 1961, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre ad uno interrato e al sottotetto, ed è realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura portante. I paramenti murari risultano in muratura intonacata e tinteggiata, mentre i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere metalliche; la struttura di copertura è in latero cemento con sovrastante guaina impermeabilizzante e tegole. I serramenti sono in legno, oscurati da tapparelle in PVC. L'edificio si trova in zona residenziale vicino alla stazione dei treni ed al centro di Sassuolo.

Il vano scala comune, privo di ascensore, è pavimentato ai piani con "marmittoni" di marmo; la scala è rivestita in marmo ed il parapetto è in ferro.

Per quanto è stato possibile verificare sia visivamente che mediante richiesta di informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo, non sono presenti danni conseguenti all'evento sismico del 20-29 Maggio 2012.

Si segnala che attualmente l'appartamento è dichiarato inabitabile a seguito dell'Ordinanza 345/2015 della Polizia Municipale: dovranno pertanto essere ripristinati gli allacci alle forniture di acqua, luce e gas e realizzate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolar modo nei vani ad uso cucinotto e bagno. Delle spese conseguenti alla situazione sin qui descritta si è tenuto debito conto nella valutazione finale dell'immobile, applicando adeguati coefficienti correttivi al valore di mercato normale.

L'appartamento al piano terzo si compone di ingresso, cucinotto, due camere da letto, bagno e





soggiorno. Le finiture interne risultano mediocri ed in cattivo stato di manutenzione:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate. È presente un rivestimento ceramico in corrispondenza del cucinotto e del bagno;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti in grés ceramico nel bagno e nel cucinotto, mattonelle in graniglia di cemento negli altri ambienti;
- Porte interne in legno tamburato;
- Porta di accesso in legno non blindata;
- Finestre in legno con vetro singolo a tapparelle esterne in PVC;
- Bagno provvisto di sanitari in pessimo stato di manutenzione;
- Impianto elettrico posato sotto traccia non a norma di legge;
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori;
- Impianto di climatizzazione non presente.

La soffitta al piano quinto, raggiungibile mediante il vano scala comune, si presenta come segue:

- Pavimento in battuto di cemento;
- Pareti interne non intonacate;
- Soffitto né intonacato né tinteggiato;

Per finire la cantina al piano interrato, raggiungibile mediante il vano scala comune, si presenta come segue:

- Pavimento in battuto di cemento;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitto intonacato e tinteggiato;



* * * *Quesito n. 3* * * *

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in piena proprietà degli esecutati, coniugati in separazione dei beni, risultano non occupati.

All'interno della soffitta e della cantina sono presenti numerosi oggetti abbandonati.

* * * *Quesito n. 4* * * *

FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come sopra anticipato, attualmente l'appartamento è dichiarato inabitabile a seguito dell'Ordinanza 345/2015 della Polizia Municipale: dovranno pertanto essere ripristinati gli allacci alle forniture di acqua, luce e gas e realizzate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolar modo nei vani ad uso cucinotto e bagno. Delle spese conseguenti alla situazione sin qui descritta si è tenuto debito conto nella valutazione finale dell'immobile, applicando adeguati coefficienti correttivi al valore di mercato normale.

L'unico vincolo ed onere che resterà a carico dell'acquirente è quello derivante dalla presenza del condominio e delle conseguenti spese di gestione. Il fabbricato in questione non presenta vincoli di carattere storico artistico e si trova in Territorio Urbano "AC – ambiti urbani consolidati" (Art. 40-43 delle N.d.A.) del vigente PSC del Comune di Sassuolo.

* * * *Quesito n. 5* * * *

FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In base a quanto attestato dalla certificazione notarile depositata agli atti e redatta in data 21 Aprile 2016 dal Dott. Elia Antonacci, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Bologna, sui beni pignorati gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- o **Ipoteca volontaria** iscritta a Modena il 20/01/2006, R.P. n. 683 e R.G. n. 2182, per Euro 260.000,00 in favore di "*****", con sede in "*****", (Domicilio ipotecario eletto in "*****" via "*****") a carico dei Sigg.ri ***** e ***** a



garanzia dell'originario debito di Euro 130.000,00 contratto con mutuo a rogito notaio G. Dallari in data 22/12/2005 Rep. n. 110638 gravante l'intera proprietà dei beni in oggetto;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Modena il 12/04/2016 R.P. n. 5984 in favore di "*****" con sede in *****, codice fiscale *****, a carico dei Sigg.ri ***** e *****, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Modena notificato il 15/02/2016 Rep. n.1570, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

* * * *Quesito n. 6* * * *

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 73/1960 Prot. n. 5259 del 22/06/1960 e l'Autorizzazione di Abitabilità dell'immobile è stata rilasciata con Prot. n. 5466 in data 06/06/1961.

Successivamente è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 8926020 prot. gen. n. 22107/86 del 29/01/1990, cui ha fatto seguito il rilascio di abitabilità in data 13/02/1990.

Dal confronto fra lo stato di fatto legittimato e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse piccole difformità che riguardano le misure interne ai vani utili dell'appartamento. Dette differenze sono senz'altro imputabili ad una approssimativa rappresentazione grafica e complessivamente possono rientrare nei limiti di tolleranza prevista dall'art. 19bis della L.R. n. 23/2004.

* * * *Quesito n. 7* * * *

SANATORIA EDILIZIA E COSTI AD ESSA COLLEGATI

L'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possano ottenere un permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento



della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, occorre verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

L'aggiudicatario, nel caso in cui ricorra questa ipotesi e l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Come precisato nel precedente capitolo nel caso in esame non si riscontrano abusi edilizi primari, ma modeste difformità nelle misure interne ai vani utili dell'appartamento. Queste differenze sono senza dubbio imputabili ad una approssimativa rappresentazione grafica e complessivamente possono rientrare nei limiti di tolleranza prevista dall'art. 19bis della L.R. n. 23/2004.

** * * Quesito n. 8 * * **

DIRITTI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

** * * Quesito n. 9 * * **

SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore Condominiale dello stabile dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che l'importo annuo per le spese fisse di gestione e/o di manutenzione ammontano a circa €. 526,66. Non sono state deliberate spese straordinarie. L'ammontare delle spese Condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di redazione della presente perizia è pari ad €. 986,98. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

* * *





DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

Come già anticipato in premessa i beni pignorati, per una migliore commerciabilità, sono riuniti in un unico lotto.

La stima dei beni è stata esperita con **metodologia sintetica comparativa**, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario.

Viene di seguito individuata la superficie commerciale, il valore al metro quadro e quello complessivo ottenuto mediante adeguamenti e correzioni di stima.

La superficie commerciale (di seguito S.C.) è una misura convenzionale e fittizia data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie per i relativi indici mercantili (di seguito I.M.). La superficie considerata è quella esterna lorda (di seguito S.E.L.) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. Per gli indici mercantili si fa riferimento alla **norma UNI 10750**.

La valutazione finale dell'immobile (Valore di Mercato = VM) è da considerarsi a corpo e non a misura: pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

VALORE DI MERCATO

CONSISTENZA COMMERCIALE

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che le superfici sono state determinate a mezzo di restituzione scalimetrica grafica applicata alle acquisite planimetrie catastali e agli elaborati grafici di progetto disponibili, incrociando i risultati con il rilievo a campione di misure in loco, di seguito se ne espongono i dati:



Destinazione	S.E.L. (mq)	I.M.	S.C. (mq)
Abitazione al piano terzo (sub. 15)	79,6	100%	79,6
Soffitta al piano quinto (sub. 15)	9,4	35%	3,3
Cantina al piano interrato (sub. 15)	11,4	50%	5,7
Totale superficie comm. (mq) =			88,6

STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO PER IL FABBRICATO

In base a quanto osservato durante il sopralluogo e brevemente descritto in precedenza, tenuto conto dell'ubicazione del bene e della sua destinazione d'uso (individuazione del segmento di mercato), dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione sopra esposti e dell'attuale fase di recessione del mercato immobiliare, si ritiene di poter stimare il valore del lotto come di seguito riportato.

Il Valore Unitario di Mercato è stato determinato mediando i seguenti valori riferiti a beni comparabili a quello in oggetto in condizioni "ordinarie":

- il dato desunto da personali esperienze varia tra un minimo di 700,00 €/mq ed un massimo di 1000,00 €/mq. pertanto in termini medio-statistici si assume un valore di riferimento pari a 850,00 €/mq;
- il dato desunto da altri operatori del settore varia tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1000,00 €/mq. pertanto in termini medio-statistici si assume un valore di riferimento arrotondato a 900,00 €/mq;
- la pubblicazione OMI relativa al primo semestre dell'anno 2016 (dato più recente a disposizione) per la zona "Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO" del Comune di Sassuolo riporta, nel caso di abitazioni di tipo economico quale quella in esame, un valore minimo di 1000,00 €/mq ed uno massimo di 1350,00 €/mq. Pertanto in termini medio-statistici si assume un valore di riferimento pari a 1175,00 €/mq;

In ragione di quanto sin qui esposto:





VM unitario = (850 + 900 + 1175) / 3 = 975,00 €/mq

Tale valore risulta sicuramente adeguato ad un immobile in condizioni “ordinarie”. Come sopra detto tale valore unitario medio-statistico deve essere opportunamente trasposto nei beni in esame a mezzo di **parametri costitutivi di valore**, che nel caso specifico sono decrementali e riguardano le condizioni intrinseche ed estrinseche:

- **zona**: il fabbricato si trova in prossimità al centro storico del Comune di Sassuolo ed alla stazione ferroviaria. La zona si presenta trafficata e degradata (**$K_{zon} = 0,90$**);
- **condizioni strutturali**: il fabbricato non presenta segni di lesione, ma considerata l'epoca di costruzione non rispetta la vigente normativa in materia di riduzione del rischio sismico (**$K_{strut} = 0,95$**);
- **condizioni generali ed età**: il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto, edificato negli anni '60, si presenta in un discreto stato di conservazione, ma risulta inadeguato alle vigenti normative in materia impiantistica, di risparmio energetico ecc. **L'appartamento e le relative pertinenze presentano un mediocre grado di finitura e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria al fine di ripristinare le condizioni di abitabilità oggi assenti come testimoniato dall'ordinanza n. 345/2015 della Polizia municipale ($K_{età} = 0,80$)**
- **funzionalità**: il vano scala comune è privo di ascensore (**$K_{funz} = 0,90$**);

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{strut} \times K_{età} \times K_{funz} = \mathbf{0,62}$$

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

$$VM \text{ unitario} = 975,00 \times 0,62 = \mathbf{604,5 \text{ €/mq}}$$



STIMA DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PER IL FABBRICATO

Applicando il valore così ottenuto, arrotondato a 605,00 €/mq, alla superficie convenzionale precedentemente computata, si ottiene:

$$VM = \text{Sup. comm.} \times VM \text{ unitario} = 88,6 \times 605,00 = 53\ 603,00 \text{ €}.$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

Valore di Mercato (VM)	€	53.603,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (5% VM)	-€	2.680,15
Oneri di regolarizzazione urbanistica (al netto di IVA ed accessori di Legge)	€	-
Spese condominiali insolute	-€	986,98
Arrotondamento	€	64,13
Prezzo a base d'asta = €		50.000,00

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

€. 50 000,00 (Euro cinquantamila/00)

* * *

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

Con Osservanza

Vignola 24/02/2017

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Massimo Gaglio)

