

CTU - DOTT. ING. SERGIO LANDI

Via Nazionale 206/b - 40051 Altedo (BO)
Tel. 051 871549 - Fax 051 871549
E-mail: sergiolandi@sergiolandi.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 85/2019**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 28 ott. 2019**EMIL BANCA – CREDITO COOP. SOCIETA' COOPERATIVA****Ore 13.00**

Contro

PERIZIA SENZA**ESECUTATO****NOMI**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 27/06/2019 nominava il Dott. Ing. Sergio Landi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 3083/A, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b, Consulente Tecnico d'Ufficio, gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione

da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla 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;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di

quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata

della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui

sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di

esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e

redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un

prospetto riepilogativo: stato di possesso, 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, l'esistenza di formalità,

vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati

o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la

verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. 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;

10. Depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni

antecedenti l'udienza ex art. 569nc.p.c., già fissata, facendo

tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da

pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, Il CTU fa presente che si è proceduto all'accesso bonario presso l'alloggio il giorno 10.luglio.2019 e il 07 con Avv. La Sala M. A.

Il CTU ing. S. Landi dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni ed aver avuto in precedenza i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli, Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 quelli 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare è stato pignorato all' esecutato a favore di EMIL BANCA:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10 febbraio 2012 al n. part. 852 e n.

gen. 6168, per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), a

garanzia del mutuo di euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero

zero), di cui al mio rogito 1 febbraio 2012 rep. n. 17210/9197,

registrato a Bologna, al 2° Ufficio delle Entrate il 10 febbraio stesso al

n. 2682/1T, a favore di Emil Banca – Credito Cooperativo – Società

Cooperativa, con sede in Bologna, codice fiscale 02888381205, con

domicilio eletto in Bologna, Via Mazzini n. 152;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto l'1 marzo 2019 al n.,

part. 6903 e n. gen. 10367, a favore di Emil Banca – Credito

Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bologna, codice

fiscale 02888381205, con domicilio eletto in Vergato (BO), Via

Repubblica 461 C/3, presso lo studio dell'Avv. Andrea Niro La

Torretta a carico del Sig. esecutato per la quota di 1/1 della seguente

unità immobiliare sita in Via Palazzone n. 15 Comune di Castiglione

dei Pepoli Loc. Spianamento.

- Foglio 5 mapp. 388 sub 2, p.t-s1, cat a/4, cl.2, vani 5,0, rendita

euro 214,33;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà di alloggio (appartamento) in fabbricato

residenziale del tipo condominiale (fabbricato e area condominiale di cui al mappale

388) , ingresso centrale con scala condominiale che consente l'accesso alle

otto unità abitative.

L'alloggio situato al piano terra (rialzato) raggiungibile dalla prima rampa di

scala, si accede alla zona giorno e aderente cucina. La zona notte si compone

di due camere da letto matrimoniali e due bagni.

L'alloggio è stato ristrutturato nell'anno 2012 come da pratica di “

comunicazione inizio lavori “ per interventi di manutenzione straordinaria

ex art. 6 co. 2 lett. A) DPR 380/2001 per lavori interni di modifiche di

diversa distribuzione dei locali al fin di realizzare un ulteriore servizio

igienico e un locale ripostiglio .

L'alloggio a seguito dell'intervento edilizio, salvo piccole parti mancanti

quali porte , parte di battiscopa , installazione caldaia, completamento del

bagno di servizio, si trova in buone condizioni e perfettamente abitabile.

Al piano seminterrato si trova la cantina ad uso esclusivo e un locale

condominiale ad uso lavanderia.

L'alloggio fa parte di un ampio fabbricato residenziale di tipo condominiale

con un piano seminterrato ad uso servizi (cantine e lavanderia comune) ,

sovrastanti tre piani residenziali e area esterna carrabile quale corte

esclusiva dei condomini (mappale 388).

Il fabbricato residenziale è di ottimo aspetto architettonico, ben conservato e

in ottimo stato di manutenzione (fabbricato ante 1967).

Il fabbricato condominiale si trova immerso nella zona collinare del

Comune di Castiglione di Pepoli , in località Spianamento , Via Palazzone n.

15, raggiungibile dalla strada Provinciale n 325 Via Nazionale Nord dal

casello autostradale di Rioveggio (autostrada A1), quale asse stradale

importante di collegamento con la città di Bologna dalla quale dista 46 Km.

Attualmente il fabbricato è seguito dall'Amministratore Condominiale Rag.

Marco Cedrini Via XXV Aprile 35/c Vergato (Bo) 051 262573

Il Tecnico Ctu non ha riscontrato irregolarità edilizie, fa presente che la

realizzazione di una piccola parete di cm 80 circa rientra come elemento di

arredo , si ritiene regolare e conforme all'autorizzazione edilizia del

08.febbraio. 2012.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), Via

Palazzone n. 15 beni intestati a:

1. (esecutato) nato a ... il ..., c.f. ... – proprietario per la quota di 1/1

in separazione dei beni delle seguenti unità immobiliari:

-Foglio 5 mapp. 388 sub 2, p.t-s1, cat A/4, cl.2, vani 5,0, rendita

euro 214,33;

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si attesta la corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per destinazione, come riportato nell' Atto di compravendita con la individuazione del locale seminterrato ad uso lavanderia in comproprietà.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

* * *

VINCOLI E ONERI

Alla data odierna non si segnalano vincoli od oneri in capo ai beni in oggetto, salvo i vincoli condominiali.

CONFINI

Beni comuni, pareti esterne, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

1. (esecutato) proprietario/a per 1/1 nato a ... il ..., c.f. ... –

residente in ... n. ... Località ... – Comune di ... proprietario per la quota di 100% della seguenti unità immobiliare:

- **Foglio 5 mapp. 388 sub 2, p.t-s1, cat A/4, cl.2, vani 5,0, rendita catastale euro 214,33;**

* * *

1. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile suddetto è pervenuto all'attuale proprietaria compera della signora Musolesi Anna Rita, nata a Castiglione dei Pepoli (BO) il 7 aprile 1949 con atto del Notaio Lorenzo Luca, Via A. Moro n. 3 Castiglione dei Pepoli (BO), il 1 febbraio 2012 rep.. n. 17209/9196, registrato a Bologna, al 2° Ufficio delle Entrate, il 10 febbraio stesso al n. 2678/1T, trascritto il 10 febbraio medesimo al n. part. 4382.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Ai fini per gli effetti della legge si evidenzia che dalla data dell'acquisto la Sig. Esecutato risulta coniugato con ... in separazione dei beni

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10 febbraio 2012 al n. part. 852

e n. gen. 6168, per euro 120.00,00 (centoventimila virgola zero zero),

a garanzia del mutuo di euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola

zero zero), di cui al rogito del Not. Lorenzo Luca del 1 febbraio 2012

rep. n. 17210/9197, registrato a Bologna, al 2° ufficio delle Entrate, il

10 febbraio stesso al n. 2682/1T, a favore di Emil Banca – Credito

Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bologna, codice

fiscale 02888381205, con domicilio eletto in Bologna,, Via Mazzini

n. 152, a carico della Sig. esecutato.

2. PIGNORIMENTO IMMOBILIARE trascritto l'1 marzo 2019 al n.

part. 6903 en. Gen. 10367, a favore di Emil Banca – Credito

Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Bologna, codice

fiscale 02888381205, con domicilio eletto in Vergato (BO), Via

Repubblica 461 C/3, presso lo studio dell'Avv. Andrea Biro La

Torretta, a carico della Sig. esecutato.

* * *

REGIME FISCALE

Nell'eventualità della vendita dei beni oggetto di stima, gli stessi saranno soggetti a tassa di registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile attualmente è dotato di **Attestato di Qualificazione**

Energetica “ APE “ redatto da Ing. Giuseppe Cardenia al Rep. Gen. n. 17209-Raccolta n. 9196 rilasciato il 31/01/2012 e valido fino al 31/01/2022, documento allegato all'atto di compravendita che individua la **classe energetica di tipo “ G “**

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Piena proprietà di alloggio (appartamento) in fabbricato residenziale del tipo condominiale con corte esclusiva e vano scala condominiale centrale che consente l'accesso alle otto unità abitative.

L'alloggio fa parte di un fabbricato residenziale di tipo condominiale con un piano seminterrato ad uso servizi (cantine e lavanderia comune) , sovrastanti tre piani residenziali e area esterna carrabile quale corte esclusiva dei condomini.

L'alloggio situato al piano terra (rialzato) raggiungibile dalla prima rampa di scala, si accede alla zona giorno e aderente cucina. La zona notte si compone di due camere da letto matrimoniali e due bagni.

Dalle indagini presso il Comune di Castiglione dei Pepoli si riscontra che l'alloggio è stato ristrutturato nell'anno 2012 come da pratica di “ Comunicazione Inizio Lavori “ per interventi di manutenzione straordinaria ex art. 6 co. 2 lett. A) DPR 380/2001 per lavori interni di modifiche di diversa distribuzione dei locali al fin di realizzare un ulteriore servizio igienico e un locale ripostiglio.

L'alloggio a seguito dell'intervento edilizio, salvo piccole parti mancanti

quali porte , parte di battiscopa , installazione caldaia, completamento del

bagno di servizio, si trova in buone condizioni e perfettamente abitabile.

Al piano seminterrato si trova la cantina ad uso esclusivo e un ampio locale condominiale ad uso lavanderia.

Il Tecnico Ctu non ha riscontrato irregolarità edilizie, la realizzazione di una piccola parete di cm 80 circa nella zona giorno è considerato elemento di arredo , si ritiene regolare e conforme all'autorizzazione edilizia del 08.febbraio. 2012.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dall'esecutata e rispettiva famiglia con un figlio con età di circa 11 anni.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Piena proprietà di alloggio (appartamento) in fabbricato residenziale del tipo condominiale (con corte esclusiva condominiale), ingresso centrale con scala condominiale che consente l'accesso alle otto unità abitative.

L'alloggio situato al piano terra (rialzato) raggiungibile dalla prima rampa di scala, si accede alla zona giorno e aderente cucina. La zona notte si compone di due camere da letto matrimoniali e due bagni.

L'alloggio è stato ristrutturato nell'anno 2012 come da pratica di “ Comunicazione Inizio Lavori “ per interventi di manutenzione straordinaria ex art. 6 co. 2 lett. A) DPR 380/2001 per lavori interni di modifiche di diversa distribuzione dei locali al fin di realizzare un ulteriore servizio

igienico e un locale ripostiglio .

L'alloggio a seguito dell'intervento edilizio, salvo piccole parti mancanti

quali porte, parte di battiscopa, secondo bagno incompleto e installazione

caldaia (presente all'interno dell'alloggio) si trova in buone condizioni e

perfettamente abitabile.

Al piano seminterrato si trova la cantina ad uso esclusivo e un locale

condominiale ad uso lavanderia.

L'immobile fa parte di un ampio fabbricato residenziale di tipo condominiale

con un piano seminterrato ad uso servizi (cantine e lavanderia comune) ,

sovrastanti tre piani residenziali e area esterna carrabile quale corte

esclusiva dei condomini.

Il fabbricato residenziale è di ottimo aspetto architettonico, ben conservato e

in ottimo stato di manutenzione immerso nella zona collinare del Comune di

Castiglione dei Pepoli

L'alloggio fa parte di un ampio fabbricato residenziale di tipo condominiale

con un piano seminterrato ad uso servizi (cantine e lavanderia comune) ,

sovrastanti tre piani residenziali e area esterna carrabile quale corte

esclusiva dei condomini.

Il fabbricato residenziale è di buon aspetto architettonico, ben conservato e

in ottimo stato di manutenzione.

Il fabbricato condominiale si trova immerso nella zona collinare del

Comune di Castiglione di Pepoli , in località Spianamento , Via Palazzone

n. 15, raggiungibile dalla strada Provinciale n 325 Via Nazionale Nord dal

casello autostradale di Rioveggio (autostrada A1), quale asse stradale

importante di collegamento con la città di Bologna da cui dista circa 46 Km.

Il Tecnico Ctu non ha riscontrato irregolarità edilizie, semplicemente la realizzazione di una piccola parete di cm 80 circa quale elemento di arredo , si ritiene regolare e conforme all'autorizzazione edilizia del 08/02/ 2012.

Un' area esterna ad uso esclusivo dei condomini consente la sosta delle auto

L'alloggio di aspetto piacevole, è caratterizzato dai seguenti elementi:

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica
- Pavimenti in legno nelle camere da letto
- Intonaco tinteggiato;
- Mancanza di porte interne
- Finestre in legno con vetro camera;
- Impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia , attualmente non installata posata a terra all'interno dell'alloggio;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico e sanitario con bollitore elettrico
- Due bagni di cui uno completo e il secondo incompleto;
- Come evidenziato in precedenza il CTU fa presente che non ci sono aspetti di irregolarità edilizia.

CONFORMITA' 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione	102,80 mq.
Cantina	25,90 mq

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di alloggio residenziale facente parte di edificio condominiale di otto alloggi.

L'alloggio situato al piano terra (rialzato) raggiungibile dalla prima rampa di scala, si accede alla zona giorno e aderente cucina. La zona notte si compone di due camere da letto matrimoniali e due bagni.

L'alloggio è stato ristrutturato nell'anno 2012 come da pratica di "Comunicazione Inizio Lavori" si trova in buone condizioni ed abitabile.

Il fabbricato condominiale si trova immerso nella zona collinare del Comune di Castiglione di Pepoli, località Spianamento, Via Palazzone n. 15,

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali si vendono alloggi simili a prezzi di mercato a mq. tra euro 600 e 800, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e a misura**, nello **stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova compreso le parti mancanti sopra riportate** e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

Alloggio Sup. lorda mq. 102,80 x euro/mq. 650 € **66.820,00**

Studio Ing. Landi

Cantina	a corpo	€	3.000,00
----------------	---------	---	-----------------

TOTALE	€.	69.820,00
---------------	-------	----	------------------

La individuazione del valore individuato tiene conto del completamento dei lavori all'interno dell'alloggio per fornitura e installazione porte, completamento bagno, installazione caldaia e rispettiva certificazione, completamento tinteggiatura... ecc..

In ragione della occupazione dell'alloggio da liberare al decreto di trasferimento, dei lavori edili da realizzare ed in particolare della situazione di mercato si individua un abbattimento del 35% in funzione della vendita

Valore alloggio	€.	69.820,00
------------------------	----	------------------

Percentuale di abbattimento in funzione della vendita all'asta **35 %**

€.	24.437,00
----	------------------

Valore a base d'aste	€.	45.383,0
-----------------------------------	----	-----------------

si arrotonda a **€ 45.400,00.** (quarantacinquemilaquattrocento/00)

* * *

La porzione di fabbricato (alloggio) oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene " non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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

Altedo, 22 agosto 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

Allegati:

- Allegato A (con nomi);
- Allegato A (senza nomi);
- Allegato G (commerciale senza nomi);
- Visure del Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli;
- schede catastali;
- Elaborato di rilievo alloggio
- Documentazione fotografica;
- Certificazione Notarile

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)