

Architetto Marco Sita
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
E-mail: marco@zsmstudio.com
pec: marcosita@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE COATTA

Lotto 31

AMMINISTRATIVA

* * *

PREMESSA

I beni oggetto del procedimento di liquidazione, verranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 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
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 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 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 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 beni oggetto di procedura di liquidazione, 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 in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DEL PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE

Con DECRETO MINISTERIALE del 05/11/2015 n. 592/2015 la Società *** è stata posta in liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c.

Per la natura e la complessità dei beni oggetto del procedimento, si ritiene opportuno disporre la vendita nel numero di 38 LOTTI.

* * *

- LOTTO 31 -

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di una porzione di fabbricato condominiale a destinazione mista posto nel Comune di Budrio in via Creti Martella n.35 costituita da un **appartamento piano terzo (sub.30)**, posizionato sul lato Ovest, con doppio affaccio e doppio balcone, con soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e 2 camere per una superficie commerciale complessiva di ca. 87,00 mq, e una **autorimessa (sub.10)** di circa 17,00 mq posta al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO)**, come intestato a *** – proprietà per la quota di 1/1:

a) **Appartamento:** Foglio 128 – Particella 973 - sub. 30, cat. A/3, classe 3, consistenza 87 mq, rendita € 503,55

b) **Autorimessa:** Foglio 128 – Particella 973 - sub.10, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 54,23

Si vuole evidenziare che le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale rilevato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni

è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, in particolare è inoltre compresa la comproprietà pro-quota di:

- pro-quota delle parti comuni l'area di sedime e la corte del complesso edilizio, distinta al Foglio 128 con la particella 974 di are 13.36 ente urbano e con la particella 973 di are 13.77

- per la quota di 42607/50000 su area individuata al Foglio 128 particella 699 di are 1 ca 20 - R.D. Euro 1,68 e R.A. Euro 0,81 (corsello pedonale fra i due fabbricati

- per la quota di 2221/10000 su aree di terreno e enti urbani in Comune di Budrio riportati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bologna/Territorio, Comune di Budrio, come segue:

Catasto Terreni

- Foglio 128 P.lla 771, cl. 1, are 18, ca 00, R.D. Euro 25,19, R.A. Euro

- Foglio 128 P.lla 777, relitto stradale di mq. 631

- Foglio 128 P.lla 778, relitto stradale di mq. 46

- Foglio 128 P.lla 780, relitto stradale di mq. 172

- Foglio 128 P.lla 781, relitto stradale di mq. 231

- Foglio 128 P.lla 782, relitto stradale di mq. 4

- Foglio 128 P.lla 783, relitto stradale di mq. 3

- Foglio 128 P.lla 784, relitto stradale di mq. 27

- Foglio 128 P.lla 785, relitto stradale di mq. 23

- Foglio 128 P.lla 786, relitto stradale di mq. 18

- Foglio 128 P.lla 787, relitto stradale di mq. 18

- Foglio 128 P.lla 901, cl. 1, are 11, ca 61, R.D. Euro 16,25, R.A. Euro

7,79

- Foglio 128 P.lla 902, cl. 1, are 3, ca 35, R.D. Euro 4,69, R.A. Euro 2,25

- Foglio 128 P.lla 906, cl. 1, are 64, ca 95, R.D. Euro 90,90, R.A. Euro

43,61

- Foglio 128 P.lla 701, classe 1, are 97 ca 67 - R.D. Euro 136,70, R.A.

Euro 65,58

Catasto Fabbricati

- Foglio 128 P.lla 907 categoria D/1 rendita Euro 45,00 (cabina ENEL);

Servitù attive e passive

sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza e dalle norme di condominio. In particolare, dalla relazione notarile a firma del dott. Notaio ***:

- servitù di metanodotto trascritta a Bologna il 9 luglio 1993 al part. 11876 a favore di SNAM S.p.A. con sede a Milano c.f. 00153220249 a carico del terreno f. 128 part. 112 poi frazionato generando le attuali particelle 973 e 974 (per la quale tuttavia non è possibile dagli atti verificare se grava sui beni in oggetto);

- servitù di elettrodotto trascritta a Bologna in data 27 ottobre 2008 agli artt. 33809 e 33810 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. con sede in Roma c.f.: 05779711000 a carico dei terreni individuati dalle particelle 906, 907 et 777;

- servitù di metanodotto trascritta a Bologna il 30 dicembre 2010 al part. 36785 a favore di SNAM RETE GAS S.p.A. con sede a Milano c.f. 13271390158 a carico del terreno individuato dalla particella 701 del F. 128 di Budrio;

VINCOLI E ONERI

Dalla relazione notarile a firma del dott. Notaio ***, sussistono:

- convenzione edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio *** in data 4 novembre 2005 Rep. 26920, trascritta a Bologna il 15 novembre 2005 al part. 38681; l'immobile in parola è soggetto ad amministrazione condominiale, attualmente affidata a ***; il sottoscritto in data 09/01/2018 ha ricevuto la documentazione relativa ai riparti delle spese condominiali con le relative tabelle millesimali, per valutare eventuali insoluti a carico dei beni in parola. **(Allegato 7 – tabelle millesimali).**

Si segnala inoltre che l'edificio è stato oggetto di **ATP ex art. 696** cpc RG n. 9111/2013, promossa da 4 soci assegnatari degli alloggi, a conclusione della quale il CTU nominato ha accertato, a carico dei costruttori, "vizi e difetti

riconducibili ad errori esecutivi commessi nei vani scala condominiali, nei terrazzi del primo piano e nelle tinte delle facciate". E' tuttavia ragionevole ritenere che le problematiche causate dalle infiltrazioni e dal percolamento dell'acqua, in assenza di tempestivo intervento, possano essersi aggravate, con ulteriore deterioramento delle condizioni del fabbricato e conseguente incremento dei costi di ripristino; poiché la quantificazione del danno attuale derivante dai vizi accertati richiederebbe una campagna di indagini ed un approfondimento tecnico specifico, con ogni riserva di ulteriore verifica, il sottoscritto ritiene prudentiale considerare sin da ora un costo di ripristino maggiorato rispetto a quanto previsto dalla relazione di ATP in considerazione, come detto, del tempo passato dalla prima quantificazione del danno senza che si sia proceduto a porre alcun rimedio alle cause del danno stesso, oltre a considerare nella stima una percentuale di deprezzamento dovuto alla minor appetibilità commerciale del bene posto nelle attuali condizioni. **(Allegato 10 – Relazione ATP)**

CONFINI

In confine con ragioni comuni e muri esterni, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà della *** – proprietà per la quota di 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile a firma del dott. Notaio *** **(Allegato 8 – relazione notarile):**

- per compravendita a rogito del Notaio *** in data 12 giugno 2007 Rep. 30599, trascritto il 21 giugno 2007 al part. 21233 i terreni divennero della

attuale proprietaria ***

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione**

notarile agli atti, a firma del dott. Notaio ***, che si riportano:

- ipoteca iscritta a Bologna il 21 giugno 2007 al part. 9419 per Euro 10.035.000 a favore di *** precisandosi che tale ipoteca è stata ridotta alla somma di Euro 9.861.984 e frazionata con atto del Notaio *** dell'8 novembre 2012 Rep. n. 34653 annotato in data 13 dicembre 2012 ai partt. 6586, 6587, 6588 e 6589 cancellata sugli enti comuni di entrambi i corpi di fabbrica nonché dalla particella 699 del F. 128 e frazionata nelle seguenti quote:
 - 1° quota di euro 180.000 a garanzia di euro 100.000 di capitale grava le unità immobiliari: foglio 128 - particella 973 subalterni 9 e 32;
 - 2° quota di euro 180.000 a garanzia di euro 100.000 di capitale grava la seguente unità immobiliare: foglio 128 - particella 973 sub. 29;
 - 3° quota di euro 180.000 a garanzia di euro 100.000 di capitale grava la seguente unità immobiliare: foglio 128 - particella 973 - sub. 26;
 - 4° quota di euro 9.321.984,00 a garanzia di euro 5.178.880 di capitale grava le seguenti unità immobiliari: - foglio 128 - particella 973 - subalterni 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35;
 - foglio 128 - particella 974 - subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.

REGIME FISCALE

Se proveniente da privato, la vendita del bene sarà soggetta a Imposta di

Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; quando proveniente da Società, la vendita potrebbe essere soggetta anche a IVA. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Strutturale Comunale - Tavola dei vincoli, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è soggetto ai seguenti articoli:

- ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati, in corso di attuazione (art. 4.5.1).
- Tavola dei vincoli 06 – Area con pericolosità alluvioni
- Tavola dei vincoli 30 – Zone di tutela di elementi della centuriazione
- Tavola dei vincoli 34 – zone delle potenzialità archeologiche – zona B1b – depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude
- Tavola dei vincoli 35 – Microzonazione sismica – zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)
- Tavola dei vincoli 43 – Gasdotti e relative fasce di rispetto
- UdP (B1) - Pianura orientale bolognese centuriata (art. 3.1 del PSC).

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola ricade in:

- ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati, in corso di attuazione (art. 4.5.1)

CORRISPONDENZA EDILIZIA

A seguito della richiesta di visione dei precedenti edilizi inoltrata via PEC al Comune di Budrio il 15/11/2017, ho potuto prendere visione dei seguenti Atti

Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 47 del 01 settembre 2008, prot. n. 21388

- Permesso di Costruire n. 25 del 19 settembre 2011, prot. n. 21404

- SCIA di variante PG 15981 del 01 agosto 2012

- Certificato di collaudo delle opere in Calcestruzzo Armato a firma dell'ing.

***, PG 13752 del 03 luglio 2012

- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del 28 settembre

2012, prot. N. 18988

Il certificato di agibilità ad oggi risulta essere sospeso, in quanto lo stesso è subordinato (come indicato nel Permesso di Costruire n.47) al completamento delle opere di urbanizzazione, in particolare per quanto riguarda la barriera antirumore prevista in progetto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha visionato l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 21/01/2013, codice identificativo 03837-004080-2013 dal Soggetto Certificatore ***, valevole sino al giorno 21/01/2023, che attesta l'immobile in **Classe Energetica B** (EP tot 56,90 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, l'immobile è risultato LIBERO

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame fa parte di un complesso edilizio costituito da due edifici a torre di sei piani fuori terra, che comprendono appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse siti in Via Creti Martella, 27, 29, 31 (torre A) e 33, 35, 37 (torre B). Questi sono ubicati in una zona residenziale di nuova realizzazione posizionata a sud est del Comune, in prossimità dello svincolo della SP6; la

zona, risulta ben collegata con la viabilità esistente, ed il centro cittadino di

Budrio, distante appena 1,5 km, è facilmente raggiungibile. Il contesto,

trattandosi di recente lottizzazione, risulta privo di elementi caratterizzanti

significativi o di particolare valore.

Entrambi i fabbricati a torre sono realizzati con struttura a telaio in cemento

armato e tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento tipo “Bausta”,

finitura esterna con rivestimento a cappotto termico tinteggiato e pareti laterali

di testa rivestite con pannellature; sono presenti elementi frangisole e parapetti

metallici tinteggiati; le aree esterne sono variamente pavimentate con elementi

autobloccanti in cls di colore rosso e grigio, in pietra grigio-giallo ad “opus

incertum” ed in parte a verde. Entrambi i fabbricati presentano la medesima

distribuzione interna: al piano terra trovano spazio i 4 posti auto esterni, le

n.10 autorimesse private con accesso dalla corte comune prive di

collegamento diretto con l’interno, il porticato comune, i n.2 negozi privati,

vano tecnico condominiale e l’ampio androne comune, dotato di ingressi

posizionati sui due fronti opposti dell’edificio, vano scala condominiale a tre

rampe per piano con vetrata a tutta altezza e vano ascensore; al piano primo

trovano spazio n.4 uffici per la torre A e n.2 uffici e 2 appartamenti per la torre

B, ai piani superiori dal secondo al quarto trovano spazio n.3 appartamenti per

piano, al piano quinto sono presenti n.2 attici ad uso residenziale ed il sesto

piano è costituito interamente dal lastrico solare condominiale accessibile

direttamente dal vano scala con pannelli solari termici e vano tecnico con

serbatoi di accumulo e caldaie di supporto. Per quanto riguarda le parti

comuni: androne scala, ascensore e spazi di disimpegno ai piani, presentano

finiture con pavimentazione e battiscopa in gres grigio scuro, pareti e soffitti

tinteggiati bianco e verde, gradini e battiscopa in pietra per la scala, corrimano metallico.

I fabbricati presentano diversi elementi di criticità piuttosto evidenti; in particolare, dal rilievo visivo si riportano i seguenti vizi per entrambi i fabbricati su facciate e parti comuni:

- problemi di tinteggiatura non uniforme sulle facciate
- problemi diffusi di macchie di umidità/dilavamento causate dal percolamento di acqua meteorica dalle fughe della pavimentazione dei terrazzi e dei balconi, con progressivo degrado delle condizioni delle facciate
- parapetto in laterizio sopra le autorimesse deteriorato in corrispondenza del collegamento al montante verticale metallico del frangisole, da ripristinare
- setolature e ampie macchie causate da umidità di risalita presente sulle pareti laterali e sul soffitto in corrispondenza degli ingressi condominiali, con rigonfiamenti e distacco dell'intonaco
- formazione di sali sulle superfici dei setti murari esterni della vetrata condominiale;
- fessura rilevante su setti murari esterni visibili dal lastrico solare
- presenza di acqua di ristagno sui terrazzi non praticabili dei primi piani
- umidità sul soffitto dei porticati comuni in corrispondenza dei terrazzi

Oltre ai seguenti vizi specifici:

- Torre A part. n. 974 (civico n.29)

- infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza del terrazzo al piano primo prospiciente la vetrata a tutta altezza del vano scala, con macchie diffuse; tali infiltrazioni sono presumibilmente concentrate nello spazio intercluso tra guaina protettiva del solaio e pavimentazione superiore, situazione aggravata anche dalla presenza di elementi che potrebbero aver interrotto l'uniformità della stessa guaina. Attualmente la trave lato vano scala risulta privata dell'intonaco

- altezza dei gradini del vano scala non costante

- macchia di umidità interna sul soffitto del disimpegno comune al sesto piano

- setolature nelle pareti del vano scala

- Torre B part. n. 973 (civico n.35)

- macchia di umidità interna sul soffitto del disimpegno comune al sesto piano

- altezza dei gradini del vano scala non costante

- macchie di umidità alla base delle pareti del vano scala lato disimpegno comune, rilevanti al primo piano e moderatamente su altri piani

- fessura longitudinale a tutt'altezza su muro vano scala lato sud

In data 12/03/2018 è stata altresì presentata dal sottoscritto una richiesta di revisione delle stime previste dalla precedente relazione, in considerazione del tempo passato dalla prima quantificazione del danno senza che si sia proceduto a porre alcun rimedio alle cause del danno stesso.

I costi complessivi per il ripristino, saranno suddivisi pro-quota fra le unità

immobiliari in parola in base ai millesimi di proprietà.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano secondo della Torre B; è posizionato sul lato Ovest. Presenta un ampio soggiorno cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto con guardaroba e due terrazzi.

Durante il sopralluogo è stata visionata anche l'autorimessa al piano terra, che presenta un portone in alluminio verniciato e pareti intonacate color bianco.

Dal punto di vista interno, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

- tramezzi in laterizio e soffitti intonacati, color bianco;
- pavimenti per le camere da letto inesistenti
- pavimenti e rivestimenti di bagno e zona giorno in gres porcellanato;
- sanitari in ceramica bianca di tipo standard, con rubinetteria in inox;
- infissi esterni in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno tanganica mordenzate;
- soglie e bancali in pietra serena;

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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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. E' una misura convenzionale e comprende anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici, così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi.

La superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, **a titolo indicativo** è la seguente ed approssimata al mq:

Destinazione d'uso	Piano	Superf. Lorda	Coeff.	Scc mq
Appartamento	3	ca. 87,00	1,00	87,00
Autorimessa	T	ca. 17,00	25%	4,25
			Totale mq ca	91,25

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni

aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.

La valutazione viene effettuata con il metodo detto **per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

LOTTO 31

Valore arrotondato a prezzo di mercato € 172.600,00

Detraendo il 25% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

Valore del Lotto 31 a base d'asta € 129.400,00

Vista la revisione delle stime autorizzata dal ministero dello Sviluppo Economico in data 19/11/2019, in considerazione del tempo passato dalla prima quantificazione del danno senza che si sia proceduto a porre alcun rimedio alle cause del danno stesso si ottiene:

VALORE DEL LOTTO 31 A BASE D'ASTA REV. € 109.500,00

Si precisa che la stima è **sempre a corpo e non a misura**; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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 riportato in perizia.

* * *

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;

Bologna, 09/04/2022

In Fede

Arch. Marco Sita

Allegati:

1. Documentazione catastale:

- estratto di mappa F.128 mapp.973

- elaborato planimetrico F.128, mapp.973

- planimetria catastale F.128, mapp.973, sub.30

- planimetria catastale F.128, mapp.973, sub.10

- visura catastale

- elenco subalterni

2. Documentazione amministrativa in atti:

- Permesso di Costruire n.47 del 1 settembre 2008 prot. 21388;

- Permesso di Costruire n.25 del 19 settembre 2011 prot. 21404;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.15981 del
01/08/2012

- Richiesta di Rilascio Certificato di Agibilità prot. 18988 del
20/09/2012;

- Richiesta di integrazione per rilascio agibilità prot.20835 del
24/10/2012

- Documentazione integrativa alla domanda per il rilascio di
agibilità Prot. 22277 del 15/11/2012

- Comunicazione di fine dei lavori prot.18706 del 25/09/2012

- Comunicazione di messa in esercizio ascensore prot. 18988 del
28/09/2012

- Dichiarazione conformità edificio e di idoneità statica prot. 18988
del 28/09/2012

- Certificato di collaudo statico prot.13752 del 3/7/2012

3. Stralcio dello strumento urbanistico.

4. Elaborato di rilievo comparativo.

5. Raccolta fotografie.

6. Atto di compravendita a ministero del Notaio Prof. ***, rep. N. 30599,
registrato il 19 giugno 2007 al n. 5478.

7. Rendicontazione spese condominiali.

8. Relazione Notarile (copia).

9. Attestato di Prestazione Energetica.

10. Relazione di ATP.

Consegnati a parte

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).

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)