

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. 79/2021**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**GUBER BANCA S.P.A.****14 marzo 2022**

Contro

Ore 11.40**ESECUTATO****PERIZIA SENZA**

* * *

NOMI

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 11 ottobre 2021 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 giudiziari 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 giudiziari 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 15 dicembre 2021 con l'Avv. FEDERICO DI

CAPUA

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 Castel di Casio, 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
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o 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

Atto di pignoramento immobiliare ESECUTATO:

*Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 1 aprile 2008 ai n.ri 20117/3908, contro il predetto ESECUTATO ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTO ENO – SOCIETA' COOPERATIVA", con sede il Lizzano Belvedere (BO), codice fiscale 00471170373, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, a

garanzia di mutuo fondiario in data 28 marzo 2008 n.51.241/19.486 di

repertorio Notaio Federico Stame di Bologna, concesso al medesimo datore di

ipoteca;

*Pignoramento trascritto a Bologna in data 20 settembre 2011 ai n.ri

38645/24567 contro il predetto ESECUTATO ed a favore della “BANCA DI

CREDITO COOPERATIVO DELL’ALTO ENO – SOCIETA’

COOPERATIVA”, con sede il Lizzano Belvedere (BO), codice fiscale

00471170373, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli

immobili in oggetto;

*Pignoramento trascritto a Bologna in data 29 marzo 2021 ai n.ri

15377/10893 contro il predetto ESECUTATO ed a favore della “NEPAL

S.R.L.”, con sede in Milano, codice fiscale 10685930967, gravante il diritto di

piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto:

Comune di Castel di Casio Foglio 49

a) particella n. 78, piano terreno, categoria A/3, classe 1,

consistenza 3,5 vani, R.C € 180,76;

b) particella n. 390 mq. 10 area urbana;

c) particella n. 391 mq. 16 area urbana;

d) particella n. 393 di mq. 8 area a castagneto;

e) particella n. 395 di mq. 11 area a castagneto;

f) particella n. 406 di mq. 618 area a castagneto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato residenziale su un solo

piano fuori terra (monopiano) del tipo monofamiliare con area cortiliva di

pertinenza esclusiva e adiacente area censita al catasto terreni di circa 620 mq.

Il fabbricato fa parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in zona collinare

Località Monte di Badi, Cà di Levoroni del Comune di Castel di Casio (Bo)

raggiungibile da una strada che dalla provinciale porta direttamente a questo

borgo abitato nel periodo estivo uso vacanza dai rispettivi proprietari.

Il Fabbricato di forma rettangolare si compone di un unico alloggio del tipo

monocale e adiacente bagno.

Il Fabbricato è caratterizzato dai seguenti materiali costruttivi e di rifinitura in

referimento al momento della sua costruzione:

- Pareti portanti in mattoni pieni legati con malta e opportunamente intonacati e tinteggiati;
- Solaio in latero-cemento (soffitto)
- Copertura in struttura con travi in cemento e laterizio, a falde inclinate e sovrastanti manto di tegole.
- Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.
- Infissi esterni a persiana in legno
- Infissi interni in legno con vetro doppio.

Il bene oggetto della presente relazione si compone di un fabbricato

monopiano di forma rettangolare con rispettiva area cortiliva e adiacente area

coltivata a prato della superficie di circa mq. 620.

Il proprietario ha realizzato un unico vano interno con la presenza della zona

cucina, zona soggiorno/ pranzo, letto e in adiacenza un ampio bagno.

I pavimenti sono di mattonelle di ceramica smaltata, come pure il rivestimenti

del bagno. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e vetri doppi. riscaldamento autonomo con corpi

scaldanti in alluminio, impianto elettrico funzionante, alimentazione idrica ed

elettrica. Dall'esame visivo delle parti portanti e portate non risultano lesioni

o anomalie di carattere strutturale.

L'alloggio/palazzina si presenta in normali condizioni di manutenzione e

pertanto abitabile con le seguenti osservazioni da parte del tecnico:

a) Le facciate esterne necessitano di piccoli interventi murari e rispettiva tinteggiatura;

b) Intervento di manutenzione ed eventuale sostituzione della caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda;

c) Mancanza del piatto doccia;

d) Ripristino del manto di copertura dell'intero fabbricato.

e) Pratica edilizia per regolarizzare l'immobile, nuovo accatastamento e richiesta abitabilità;

f) Rimozione fabbricato in lamiera situato in aderenza al fabbricato.

L'alloggio ha le seguenti superfici commerciali :

a) abitazione sup. lorda mq. 55,38

b) bagno sup. lorda mq. 9,14

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del comune di Castel di Casio (BO), via Badi Ca' di

Levoroni n.1.

1. ESECUTATO nato a (BO) il, c.f.

..... – proprietario;

della seguente unità immobiliare:

Catasto fabbricati :

Comune di Castel di Casio Foglio 49

g) particella n. 78, piano terreno, categoria A/3, classe 1,

consistenza 3,5 vani, R.C € 180,76;

h) particella n. 390 mq. 10 area urbana;

i) particella n. 391 mq. 16 area urbana;

j) particella n. 393 di mq. 8 area a castagneto;

k) particella n. 395 di mq. 11 area a castagneto;

l) particella n. 406 di mq. 618 area a castagneto.

* * *

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

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.

Studio Ing. Landi

CONFINI

Beni comuni, pareti esterne, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

1. ESECUTATO nato a il, c.f.

..... – proprietario per 1/1;

della seguente unità immobiliare:

Comune di Castel di Casio Foglio 49

m) particella n. 78, piano terreno, categoria A/3, classe 1,

consistenza 3,5 vani, R.C € 180,76;

n) particella n. 390 mq. 10 area urbana;

o) particella n. 391 mq. 16 area urbana;

p) particella n. 393 di mq. 8 area a castagneto;

q) particella n. 395 di mq. 11 area a castagneto;

r) particella n. 406 di mq. 618 area a castagneto.

* * *

1. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile su descritto è pervenuto all'attuale proprietario per compera dalla Sig.ra ** ** con atto di compravendita in data 28 marzo 2008 n. 51.240/19.485 di repertorio Notaio Federico Stame di Bologna, trascritto a Bologna il 1 aprile 2008 ai n.ri 20116/11103.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Ai fini per gli effetti della legge si evidenzia che dalla data di acquisto di cui al rogito del Notaio Dott. Federico Stame l'ESECUTATO risulta celibe.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Atto di pignoramento immobiliare ESECUTATO:

*Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 1 aprile 2008 ai n.ri 20117/3908,

contro il predetto ESECUTATO ed a favore della “BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DELL’ALTO ENO – SOCIETA’ COOPERATIVA”, con

sede il Lizzano Belvedere (BO), codice fiscale 00471170373, gravante il

diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, a

garanzia di mutuo fondiario in data 28 marzo 2008 n.51.241/19.486 di

repertorio Notaio Federico Stame di Bologna, concesso al medesimo datore di

ipoteca;

*Pignoramento trascritto a Bologna in data 20 settembre 2011 ai n.ri

38645/24567 contro il predetto ESECUTATO ed a favore della “BANCA DI

CREDITO COOPERATIVO DELL’ALTO ENO – SOCIETA’

COOPERATIVA”, con sede il Lizzano Belvedere (BO), codice fiscale

00471170373, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli

immobili in oggetto;

*Pignoramento trascritto a Bologna in data 29 marzo 2021 ai n.ri

15377/10893 contro il predetto ESECUTATO ed a favore della “NEPAL

S.R.L.”, con sede in Milano, codice fiscale 10685930967, gravante il diritto di

piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto:

Comune di Castel di Casio Foglio 49

s) particella n. 78, piano terreno, categoria A/3, classe 1,

consistenza 3,5 vani, R.C € 180,76;

t) particella n. 390 mq. 10 area urbana;

u) particella n. 391 mq. 16 area urbana;

v) particella n. 393 di mq. 8 area a castagneto;

w) particella n. 395 di mq. 11 area a castagneto;

x) particella n. 406 di mq. 618 area a castagneto.

* * *

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'alloggio attualmente non è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica " APE " essendo stato acquistato nell'anno 2008. Si provvederà alla sua realizzazione.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito nella zona collinare del Comune di Castel di Casio (Bo) facente parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in Località Monte di Badi, Cà di Levoroni del Comune di Castel di Casio (Bo) raggiungibile da una strada che dalla provinciale porta direttamente a questo borgo abitato nel periodo estivo ad uso vacanza dai rispettivi proprietari.

Il fabbricato è stato edificato/completato negli anni 1990, attualmente si trova in normale stato di conservazione e di aspetto architettonico gradevole per le semplici caratteristiche geometriche quale edificio monopiano per la zona

collinare circostante.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dall' ESECUTATO ivi residente.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato residenziale su un solo piano fuori terra (monopiano) del tipo monofamiliare con area cortiliva di pertinenza esclusiva e adiacente area censita al catasto terreni di circa 620 mq.

Il fabbricato fa parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in zona collinare Località Monte di Badi, Cà di Levoroni del Comune di Castel di Casio (Bo) raggiungibile da una strada che dalla provinciale porta direttamente a questo borgo abitato nel periodo estivo uso vacanza dai rispettivi proprietari.

Il Fabbricato di forma rettangolare si compone di un unico alloggio del tipo monolocale e adiacente bagno.

Il Fabbricato è caratterizzato dai seguenti materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento al momento della sua costruzione:

- Pareti portanti in mattoni pieni legati con malta e opportunamente intonacati e tinteggiati;
- Solaio in latero-cemento (soffitto)
- Copertura in struttura con travi in cemento e laterizio, a falde inclinate e sovrastanti manto di tegole.
- Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.
- Infissi esterni a persiana in legno

- Infissi interni in legno con vetro doppio.

Il proprietario ha realizzato un unico vano interno con la presenza della zona cucina, zona soggiorno/ pranzo, letto e in adiacenza un ampio bagno rimuovendo le pareti interne che individuavano il ripostiglio e Wc.

I pavimenti sono di mattonelle di ceramica smaltata, come pure il rivestimenti del bagno. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e vetri doppi, riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio, impianto elettrico funzionante, alimentazione idrica ed elettrica.

L'alloggio/palazzina si presenta in normali condizioni di manutenzione e pertanto abitabile con le seguenti osservazioni da parte del tecnico:

- g) Le facciate esterne necessitano di piccoli interventi murari e rispettiva tinteggiatura;
- h) Intervento di manutenzione ed eventuale sostituzione della caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda;
- i) Mancanza del piatto doccia;
- j) Ripristino del manto di copertura dell'intero fabbricato.
- k) Pratica edilizia per regolarizzare l'immobile, nuovo accatastamento e richiesta abitabilità;
- l) Rimozione fabbricato in lamiera situato in aderenza al fabbricato.

L'alloggio ha le seguenti superfici commerciali :

- a) abitazione sup. lorda mq. 55,38
- b) bagno sup. lorda mq. 9,14

* * *

CONFORMITA' IMPIANTI

Studio Ing. Landi

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:

c) abitazione sup. lorda mq. 55,38

d) bagno sup. lorda mq. 9,14

e) sup. lorda totale mq. 64,52

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi di piena proprietà di

fabbricato residenziale su un solo piano fuori terra (monopiano) del tipo

monofamiliare con area cortiliva di pertinenza esclusiva e adiacente area

censita al catasto terreni di circa 620 mq.

Il fabbricato fa parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in zona collinare

Località Monte di Badi, Cà di Levoroni del Comune di Castel di Casio (Bo)

raggiungibile da una strada che dalla provinciale porta direttamente a questo

borgo abitato nel periodo estivo uso vacanza dai rispettivi proprietari.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto dei beni, 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

400 e 600/700, (il prezzo è riferito all'immobile reso abitabile) il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in

argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente

si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Si

procede nella individuazione del valore dell'immobile ritenuto completo ed

abitabile a cui si dovranno dedurre le parte da sanare e le opere di

completamento.

Alloggio Sup. lorda mq. 64,52 x euro/mq. 450,00 € **29.034,00**

Area a prato Sup. circa mq. 620 a corpo € **1.500,00**

TOTALE € **30.534,00**

Considerando di avere la presenza di opere edili realizzate all'interno del

fabbricato senza autorizzazioni il Ctu Ing. Landi individua i costi per la pratica

edilizia/sanatoria, rispettivo aggiornamento catastale e richiesta di abitabilità

da parte di un tecnico incaricato dalla proprietà.

Individuazione costi opere e rispettivi costi edilizi per completare il fabbricato:

A) rimozione fabbricato in lamiera a ridosso del fabbricato

a corpo € **1.000,00**

B) ripristino impianto di riscaldamento

a corpo € **1.600,00**

C) Pratica per la pratica a sanatoria e aggiornamento

catastale secondo le norme vigenti e del Comune di

Castel di Casio compreso spese tecniche, oblazioni

e diritti di segreteria;

a corpo € **4.700,00**

D) Lavori di manutenzione esterna al fabbricato

a corpo € **1.000,00**

Totale costi (compreso iva) € **8.300,00**

Valore stimato euro **30.534,00**

Costi edilizi per ripristino “ **8.300,00**

Valore immobile euro **22.234,00**

In ragione della occupazione dell'alloggio da liberare al decreto di trasferimento, dei lavori edili da realizzare ed in particolare della situazione di mercato e dalla sua posizione geografica nel territorio del Comune di Casio si individua un abbattimento del 25% in funzione della vendita

Valore alloggio €. **22.234,00**

Percentuale di abbattimento in funzione della vendita all'asta 25 %

€. **5.558,50**

Valore a base d'aste €. **16.675,50**

che si arrotonda a € **16.700,00.** (sedicimilasettecento/00)

* * *

Il fabbricato 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, 18 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

Allegati:

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

Studio Ing. Landi

○ Visure del Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Casio (BO);

○ 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)