

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 331/21

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 17/10/2022

PREMESSA

Ore 9:00

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 SERVITÙ
- 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
- 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 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 in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro ESECUTATA trascritto a Bologna in data **21.12.2021** al N. // Registro Generale e N. //

Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** della seguente unità negoziale identificata nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA (BO):

1. Foglio **204** - Mapp. **17** - Sub. **48** - Cat. **A/3** "*Abitazioni di tipo economico*" - Consistenza 5,5 vani - Via Armando Quadri n. 6 - piano 1 e S1 - *appartamento ed annessa cantina.*

Per la complementarità dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre

la vendita in un lotto unico.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale

posto nel centro storico del Comune di Bologna (BO) in via Armando

Quadri n. 6 a pochi passi da Piazza Aldovrandi, costituita da un

appartamento sito al piano primo legittimamente composto da: soggiorno

con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, soppalco ad uso

deposito e terrazzino, per una superficie lorda commerciale di ca. mq. 90,

oltre ad annessa **cantina** di ca. mq. 18 posta al piano interrato. Si rileva che,

allo stato attuale, il soppalco esistente è stato modificato ed ampliato senza

autorizzazione e vi sono state ricavate una camera ed un bagno non dotati

degli idonei requisiti igienico sanitari. Da regolarizzare dal punto di vista

edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta attualmente così

identificato, con beni intestati a:

▪ **ESECUTATA – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

- Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA (BO):

1. Foglio **204** - Mapp. **17** - Sub. **48** - Cat. **A/3** – Classe 3 - Consistenza

5,5 vani – Sup. catastale totale 76 mq. – Rendita euro 1.193,02 - Via

Armando Quadri n. 6, piano 1-S1.

Dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale risulta **non conforme** allo

stato attuale rilevato. **Ogni onere per l'aggiornamento catastale del bene è comunque a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano** ed i beni riportati in Nota risultano esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

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.

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.

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Fermo quanto sopra, si rileva che:

1) l'immobile oggetto di pignoramento è soggetto ad **amministrazione condominiale**, e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale e da quelli derivanti dalla specifica tipologia del fabbricato, in particolar modo relativamente alla disciplina degli usi dell'unità immobiliare. Attualmente il condominio viene gestito da ***.

Altre informazioni per l'acquirente:

Millesimi generali di proprietà ca.: 48,37/1000

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca. € 900,00

Dal riparto spese condominiale, al 31.12.2021 risulta un residuo pari a ca. 600 euro ridistribuiti sulle rate dell'anno 2022.

2) dall'analisi degli strumenti cartografici del Comune di Bologna,

l'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima è riconosciuto "di

interesse culturale e testimoniale (CT)", per cui il futuro acquirente dovrà

tenere conto delle limitazioni relative al suddetto **vincolo di conservazione**,

così come meglio riportato al successivo paragrafo "indagine

amministrativa", rimanendo a suo carico la presa visione ed il rispetto di

tutti gli obblighi conservativi imposti dallo strumento urbanistico comunale

vigente, a cui integralmente si rimanda.

CONFINI

Dall'atto di provenienza si rileva che l'appartamento risulta confinare

con: beni della venditrice e parti comuni, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- ESECUTATA – **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

Si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà tramite **Atto di**

compravendita stipulato a rogito del Notaio Dott. *** in data **31/07/2006**

rep./, trascritto a Bologna il 07/08/2006 ai nn. //, con il quale è pervenuta

alla ESECUTATA l'intera proprietà in regime di separazione da potere di

***, a cui era a suo volta pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito

del Notaio Dott. *** in data **06/10/2003** rep. // registrato a Bologna il 20/10/2003 al n. // da potere di ***, al quale era pervenuta per atto di compravendita a rogito del Notaio Dott*** in data **16/03/1981** rep. // trascritto il 30/03/1981 ai nn. //.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione notarile agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dott.

***, e che di seguito si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:
nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura (relativamente ai beni in oggetto):

Trascrizioni contro:

- Pignoramento Immobiliare trascritto ai n. // del 21/12/2021, come sopra specificato, a favore di *** contro ESECUTATA per l'intera proprietà dell'immobile in oggetto;

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria iscritta ai n. // del 07/08/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** contro ESECUTATA e contro *** quale debitore non datore di ipoteca;

- Ipoteca volontaria iscritta ai n. // del 12/02/2013 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** contro ESECUTATA e contro

*** quale debitore non datore di ipoteca;

- Ipoteca giudiziale iscritta ai n. // del 22/07/2015 derivante da decreto ingiuntivo del 05/03/2015 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di *** contro ESECUTATA.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo le scelte fiscali operate. A titolo indicativo, il valore catastale dei beni in oggetto è il seguente:

- Appartamento e cantina: euro € 137.793,81 (ipotesi di 1° casa)

con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge. L'immobile in vendita fa parte di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla Legge "Tupini", ovvero non ha carattere di lusso e congiuntamente ha più del 50% della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad abitazioni ed ha meno del 25% della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Bologna:

- **PUG:**

. Strategie locali: Aree interessate da rischi antropici;

. Disciplina del Piano – Resilienza e ambiente: Patrimonio edilizio esistente;

. Disciplina del Piano – Abitabilità e inclusione: **Edificio di interesse culturale e testimoniale (CT)** i cui interventi sono disciplinati dall’Azione

2.4c del PUG e dall’art. 73 del Regolamento Edilizio;

. Disciplina del Piano – Attrattività e lavoro: Perimetro del territorio urbanizzato.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

L’immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967 (**ANTE ’67**), per il quale non è stato reperito il titolo di costruzione originario ma che è già presente nella cartografia del 1949; a seguito della richiesta di accesso agli atti prot. 389904 del 22/06/2022, l’Ufficio Tecnico del Comune di BOLOGNA ha fornito in visione allo scrivente le seguenti pratiche inerenti all’unità immobiliare in oggetto:

- Autorizzazione P.G. 58222/1980 per l’esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura (parti comuni);
- Condono P.G. 023563 del 31/12/1987;
- **Denuncia di Inizio Attività P.G. 226/2006 del 02/01/2006** per il frazionamento di una unità immobiliare in via Armando Quadri n. 6 piano 1 in due unità, tra cui quella in oggetto;
- CILA P.G. 354524/2020 per opere di manutenzione e tinteggiatura della facciata (parti comuni);
- CILA P.G. 21045/2021 per opere di manutenzione straordinaria del coperto (parti comuni).

In occasione del sopralluogo nell'immobile in oggetto, dal confronto fra

l'ultimo stato legittimato (D.I.A. 226/2006) e lo stato rilevato, sono emerse

varie **difformità**, fra le quali:

Al piano primo:

a) diversa disposizione di divisori interni;

b) demolizione del bagno finestrato esistente e trasformazione del locale ad

uso ripostiglio in bagno cieco;

c) realizzazione di cabina armadio in muratura nella camera;

d) differenze sulle altezze interne dei locali dovute alle modifiche dei

soppalchi;

Al piano soppalco:

e) realizzazione di nuova porzione soppalco a vista sul soggiorno e relativa

scala di acceso;

f) realizzazione di nuova porzione di soppalco nel locale camera e relativa

scala di accesso;

g) apertura di due varchi su parete portante;

h) realizzazione di un bagno (non conforme ai requisiti igienici minimi);

i) modifica della portafinestra di accesso alla terrazza;

j) modifica della destinazione del soppalco da uso ripostiglio a camera.

k) differenze planimetriche di alcune parti rialzate tramite pedane.

Al piano interrato:

l) realizzazione di divisorio in muratura nel locale cantina.

Data l'entità, la natura e la consistenza delle difformità riscontrate,

l'eventuale regolarizzazione dovrà essere attentamente valutata previa

verifica di tutti presupposti urbanistici, dei requisiti igienico sanitari, del

rispetto della normativa antisismica e dei vincoli di conservazione del

fabbricato, con specifica progettazione ed eventuale pratica edilizia e

strutturale in sanatoria a cura di un professionista abilitato, se e come

possibile in virtù della normativa vigente. Si intendono completamente a

carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche, gli oneri comunali (diritti di

segreteria, oblazioni ed oneri), oltre ai costi di eventuali interventi per la

regolarizzazione di quanto sanabile o per il ripristino di uno stato conforme

ovvero dei luoghi assentiti. Agli atti **non è presente il Certificato di**

Abitabilità; l'eventuale richiesta e tutti gli oneri derivanti ai sensi della

normativa vigente saranno a carico dell'acquirente.

Si specifica che in ogni caso **rimane a carico dell'aggiudicatario**

l'eventuale regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se

possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del

bene. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene. La

regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda

esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo

su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il

futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista

economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dell'Attestato di

Prestazione Energetica, codice identificativo 07097-257207-2021-Rev01 dal

Soggetto Certificatore Ing. ***, valevole sino al giorno 20/10/2031, che

attesta l'immobile in **Classe Energetica E** (EP tot 178,29 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

occupato dell'esecutata; ai fini della presente stima, si considererà libero al decreto di trasferimento. Si specifica che i beni mobili non sono oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in compendio è costituito da una porzione di un fabbricato condominiale sito in via Armando Quadri n. 6, nel centro storico di Bologna, a pochi passi dalla centrale e suggestiva Piazza Aldovrandi. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale, mentre al piano interrato ospita le cantine. La struttura portante è in muratura, il coperto è a falde con manto in laterizio. Esternamente il fabbricato si presenta in stile tipico bolognese, con facciate ocre ed infissi e persiane in legno tinteggiati di verde. Il portone di ingresso immette in un androne con corte interna comune da cui si accede alle scale condominiali. Lo stato generale di finitura e lo stato di conservazione delle parti comuni e delle facciate è buono.

L'**appartamento** in oggetto si sviluppa al piano primo al piano (ca. 70 mq lordi) con soppalchi interni (ca. 35 mq. lordi). La porta d'ingresso immette direttamente nel soggiorno a doppia altezza con angolo cottura; un piccolo disimpegno conduce al bagno, non finestrato, ed alla camera da letto con cabina armadio e piccolo soppalco interno. Il soppalco a vista della zona giorno è accessibile con scala leggera e dà accesso ad un ulteriore locale di servizio ad uso camera, con bagno e terrazzino privato sulla corte interna.

Internamente sono presenti le seguenti finiture:

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- soffitti interni con travi a vista;

- pavimenti interni in granigliato nella zona giorno, in parquet nella camera e nel soppalco;
- i bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici; un bagno è dotato di vasca e l'altro di doccia, i sanitari sono in gres;
- l'angolo cottura ha rivestimento in piastrelle ceramiche;
- porte interne in legno;
- portoncino di ingresso in legno;
- infissi esterni in legno e vetrocamera, con scuri in legno;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas e termosifoni metallici;
- impianto di aria condizionata a split;
- impianto elettrico in traccia;
- scale interne leggere con struttura in legno.

Il livello di finiture e lo stato di conservazione e manutenzione sono discreti.

La **cantina** di pertinenza, posta al piano interrato, è accessibile dall'androne e scala condominiali ed ha superficie lorda di ca. mq. 18, altezza interna di m. 2,80 con volta a botte e presenta pavimento in gres, pareti e soffitto tinteggiati al grezzo, porta metallica.

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. È 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:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;
- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per la quota eccedente;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

La superficie, come sopra, è arrotondata al metro quadrato.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Scc mq</i>
Appartamento	1	ca. 70,00	100%	70,00
Vani accessori (h>1,50)	soppalco	ca. 35,00	50%	17,50
Terrazza	soppalco	ca. 7,00	30%	2,00
Cantina	S1	ca. 18,00	25%	4,50
			Tot. mq	94,00

Si specifica che nel calcolo della consistenza sono state considerate le metrature e le destinazioni d'uso rilevate nello stato attuale.

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 ed 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 delle Entrate, Osservatorio Immobiliare FIAIP). Si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al II semestre del 2021 - Comune di Bologna (BO) - Fascia/zona: C5 Semicentrale/ San Vitale - Viale Ercolani - Piazza Carducci - Dante - Santo Stefano - Guerrazzi

. *Abitazioni civili in stato conservativo ottimo*: euro/mq 3.600 – 4.500;

. *Abitazioni civili in stato conservativo normale*: euro/mq 2.900 – 3.700;

- Borsino Immobiliare, Comune di Bologna (BO), Zona: Mazzini Fossolo

. *Abitazioni in stabili di 1° fascia*: euro/mq 3.234 – 4.122;

. *Abitazioni in stabili di fascia media*: euro/mq 2.820 – 3.599;

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, 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, assumendo indicativamente **€/mq 3.900,00** quale valore a metro quadro per l'abitazione ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 365.000,00

Detraendo il 5% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 347.000,00

(euro trecento quarantasette mila/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, 12 Settembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Raccolta fotografie.
6. Atto di compravendita.
7. Rendiconto spese condominiali.
8. Relazione notarile (copia).
9. Attestato di Prestazione Energetica.

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)