

**Ing. Stefano Zoffoli**  
Via Castellata 3/2, Bologna  
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889  
stefano@zsmstudio.com

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**QUARTA SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI**

**\* \* \***

**R.G. 16/22 V.G.**

**PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLE CRISI DI**

**SOVRAINDEBITAMENTO L. n. 3/2012**

**\* \* \***

**LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 16 / 2022**

**\* \* \***

**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 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.

\* \* \*

LOTTO UNICO

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito nel comune di Bologna (BO), in via Nicolò Dall'Arca n.44, costituita da un **appartamento** posto al piano terra con ingresso da vano

scala comune, composto da: ingresso, due camere, cucina e bagno, per una superficie lorda commerciale di ca. mq. 58, con annessa **corte esclusiva** collegata all'unità immobiliare di ca. mq. 40 e **cantina** al piano seminterrato di ca. mq. 7, per una superficie lorda commerciale complessiva del compendio pari a 64 mq. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- \*\*\* – **proprietà per 1/2;**
- \*\*\* – **proprietà per 1/2;**

- **Catasto Fabbricati** del Comune di BOLOGNA (BO):

1. Foglio **115** - Mapp. **280** - Sub. **26** graffato Sub. **21** - Cat. **A/4** – Classe 4
  - Consistenza 4 vani – Sup. catastale totale 67 mq – Rendita euro 444,15
  - via Nicolò Dall'Arca n. 44, Piano T-S1.

Nota: nella planimetria catastale non risulta raffigurata la corte esclusiva.

Salvo quanto sopra ed a meno di differenze planimetriche e altimetriche interne non rilevanti, l'immobile risulta **catastalmente conforme.**

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

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA

I dati catastali attuali della visura e quelli riportati in procedura **concordano** ed i beni 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, secondo quanto dichiarato, l'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale e le spese relative alle parti comuni vengono gestite tramite accordi verbali fra i condidenti, rammentando che in ogni caso il futuro acquirente dovrà tenere conto dei costi comuni di gestione del fabbricato e da quelli derivanti dalla specifica tipologia dello stesso.

### CONFINI

Dall'atto di provenienza, il bene risulta in confine con: parti comuni, ragioni \*\*\*, salvo altri e più precisi e recenti confini.

### PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- \*\*\* – proprietà per 1/2;
- \*\*\* – proprietà per 1/2.

### PROVENIENZA DEL BENE

Come specificato nella Relazione Notarile a firma del Notaio Dott.

\*\*\*, alla quale interamente si rimanda, si è pervenuti all'attuale definizione

delle proprietà tramite:

- **dichiarazione di successione** registrata a Bologna il **02/05/2022** al n. // del

vol. // e trascritta a Bologna il 13/05/2022 all'art. //, a seguito del decesso del

signor \*\*\*, avvenuto in data 10/04/2022, lasciando a succedergli per legge

gli unici due figli \*\*\* e \*\*\*. Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione

espressa o tacita dell'eredità del defunto signor \*\*\*;

- **dichiarazione di successione** registrata a Bologna il **03-17/06/2009** al n. 3

del vol. // e trascritta a Bologna il 19/08/2009 all'art. //, a seguito del decesso

della signora \*\*\*, avvenuto in data 11/04/2009, lasciando a succedergli per

legge il coniuge sig. \*\*\* e gli unici due figli \*\*\* e \*\*\*; risulta trascritta

accettazione tacita dell'eredità a Bologna in data 27/02/2013 all'art. //.

Anteriormente al ventennio, l'immobile risultava di piena proprietà dei

coniugi sig.ri \*\*\* e \*\*\* in regime di comunione legale dei beni, in forza di

**Atto di compravendita** a rogito del notaio Dott. \*\*\* in data **29/04/1992** rep.

// registrato a Bologna in data 11/05/1992 al n. // e trascritto a Bologna in

data 06/05/1992 all'art. //.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di successione.

#### **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:

**Trascrizioni contro:**

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio in

oggetto, trascritto a Bologna il **29/03/2023** all'art. //, gravante l'immobile in

oggetto.

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca volontaria iscritta il **29/04/2010** all'art. //, nascente da mutuo

fondario a favore di \*\*\* contro \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, gravante l'immobile in

oggetto;

- Ipoteca volontaria iscritta il **25/09/2015** all'art. //, nascente da mutuo

fondario a favore di \*\*\* contro \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, gravante l'immobile in

oggetto;

- Ipoteca giudiziale iscritta il **28/10/2019** all'art. //, a favore di \*\*\*, contro

\*\*\* e \*\*\*.

**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. A titolo indicativo, non vincolante per la Procedura,

il valore catastale assoggettabile ad imposte è il seguente:

- Abitazione, cantina ed annessi: € **51.299,33** (ipotesi prima 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 – Resilienza e Ambiente – Parti di città da rigenerare;
- . PUG - Attrattività e lavoro – Perimetro del territorio urbanizzato;
- . PUG - Abitabilità e inclusione – Aree in cui aumentare l’offerta di ERS;
- . PUG – Tavola dei Vincoli – Aree interessate da alluvioni poco frequenti;
- . PUG – Tavola dei Vincoli – Boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs. 34/2018;
- . PUG – Tavola dei Vincoli – Tutele Elementi naturali e paesaggistici - Boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs. 34/2018;
- . PUG – Tavola dei Vincoli – Tutele Testimonianze storiche ed archeologiche - Zone a bassa potenzialità archeologica;
- . PUG – Tavola dei Vincoli – Tutele Rischio sismico - Zone stabili suscettibili di amplificazioni.

### ***CORRISPONDENZA EDILIZIA***

L’immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967 (**ANTE '67**); a seguito della richiesta di accesso agli atti prot. 69687 e 69729 del 06/02/2023, effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), ho preso visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall'Amministrazione riguardanti l’unità

immobiliare in oggetto:

▪ **Licenza di Costruzione n. 17/1937 prot. 173/1937 del 17/03/1937** per la

costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione;

▪ **Denuncia di Inizio dell'Attività (D.I.A.) prot. 18908 del 12/02/1996,**

relativa ad interventi di manutenzione straordinaria per lavori interni

all'unità in oggetto;

▪ **Denuncia di Inizio dell'Attività (D.I.A.) prot. 141610 del 12/10/1996,**

relativa al rifacimento di tratto di recinzione dell'unità in oggetto.

Si precisa che **l'immobile è dotato di certificato di abitabilità**, il quale

risulta rilasciato in data 24/09/1938 in relazione alla Licenza di Costruzione

originaria n. 17/1937.

In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato

rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

Appartamento:

a) presenza di un controsoffitto in corridoio, soggiorno, cucina e camera

con riduzione dell'altezza interna dei locali a 3,00 m a fronte dei 3,47

riportati nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 18908 del

12/02/1996;

b) minor altezza della porzione del corridoio sottostante il ripostiglio pari a

2,54 m a fronte dei 2,70 m legittimati;

c) minor altezza del locale bagno pari a 2,92 m a fronte dei 3,00 m

legittimati.

Cantina:

d) differente conformazione planimetrica rispetto a quella riportata nella

Licenza di Costruzione n. 17 prot. 173 del 17/03/1937;



e) minor altezza interna del locale, pari a 1,77 m a fronte dei 2,50 m

riportati nella Licenza di Costruzione n. 17 prot. 173 del 17/03/1937.

Per quanto riguarda le difformità da a) b) c) si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa, previa verifica dei presupposti edilizi ed

urbanistici, con una pratica edilizia che risulta essere una *CILA a sanatoria*,

la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il

versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura

doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla

normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non

inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista

abilitato (con un costo indicativo da 1.000 a 2.000 euro).

La difformità d) potrebbe rientrare nella CILA a sanatoria di cui sopra,

fermo restando che nello stato legittimo la cantina risultava in maggior

consistenza e dunque la regolarizzazione potrebbe coinvolgere altre unità o

parti comuni.

La difformità e) si ritiene non sanabile in quanto l'attuale altezza del locale

risulta essere inferiore al minimo da normativa; su questo punto, quindi, sarà

necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi iniziale, riportando la

quota del pavimento a quella del vano comune e valutando la difformità

residua (dopo il ripristino) fra quelle *tollerate in sede di agibilità* descritte al

comma 1ter dell'art. 19bis L.R. 23/2004.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli**

**immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa**

**vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad**

**eventuali difformità non incluse nel precedente elenco. 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. Si sottolinea infine che non è stata eseguita una verifica strumentale delle superfici dei confini o della sagoma del fabbricato, limitandosi per gli esterni ad una ricognizione visiva e qualitativa generale dello stato dei luoghi.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 18/03/2023, codice identificativo 09828-417623-2023 dal Soggetto Certificatore Ing. \*\*\*, valevole sino al giorno 18/03/2033, che attesta l'immobile in **Classe Energetica G** (EP tot 378,83 kWh/mq/anno).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, i beni risultavano **occupati** da uno dei comproprietari. Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito nel comune di Bologna (BO), in via Nicolò Dall'Arca n.44, costituita da un appartamento posto al piano terra con ingresso da vano scala comune, annessa corte esclusiva collegata all'unità e cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è inserito in un contesto urbano,

nel cosiddetto quartiere "*Bolognina*", a pochi passi dalla stazione ferroviaria

e dai servizi principali. L'edificio in cui è collocato il bene in parola è un

fabbricato di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, con pareti in

laterizio in parte intonacate ed in parte in faccia a vista, finestre in legno e

scuri in alluminio, copertura con tegole in laterizio. In generale, lo stato di

manutenzione e conservazione delle facciate e degli esterni appare mediocre.

**L'appartamento** in oggetto è posto al piano terra con ingresso da vano scala

comune, e risulta così distribuito: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno,

camera da letto e bagno, per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 58.

L'altezza dei vani è pari a m. 3,00 ed all'interno dell'appartamento sono

presenti le seguenti finiture:

- pavimenti e battiscopa in ceramica bianca in corridoio e cucina;

- pavimenti in parquet e battiscopa in legno in soggiorno e in camera;

- pavimento in ceramica grigio in bagno;

- rivestimenti in piastrelle ceramiche in bagno e in cucina;

- pareti intonacate e tinteggiate, in stato conservativo buono;

- aperture dotate di finestre in legno con vetrocamera, scuri in alluminio,

zanzariere e inferriate metalliche;

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e

radiatori in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è da ritenersi

buono.

La **corte esclusiva**, di superficie pari a ca. 40 mq, è prospiciente e collegata

all'appartamento tramite una portafinestra posta in cucina e tre gradini con

pedate in marmo, e presenta una recinzione a rete su due lati e una

recinzione metallica opaca sul lato strada.

La **cantina**, non direttamente collegata all'unità, è posta al piano seminterrato del fabbricato e risulta accessibile dal disimpegno comune. È costituita da un unico locale di ca. mq. 7 con pavimentazione in ceramica, murature e solai rifinite con intonaco grezzo, punto acqua con lavabo e impianto di illuminazione elettrico.

### **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:

- 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	T	ca. 58,00	100%	58,00
Cantina	S1	ca. 7,00	25%	2,00
Corte esclusiva	T	ca. 40,00	10%2%	4,00
			<b>Tot. mq</b>	<b>64,00</b>

#### STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in

parola, per la vendita nell'ambito di una procedura esecutiva, 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). Si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate - Valori

riferiti al I semestre del 2022 - Comune di Bologna (BO) - Fascia/zona:

Periferica / Bolognina Arcoveggio:

. *Abitazioni civili in stato normale*: euro/mq 1850 - 2200;

. *Abitazioni di tipo economico in stato normale*: euro/mq 1800 - 2150;

- Borsino Immobiliare FIAIP, Report 2021, Comune di Bologna (BO), zona

Bolognina - Ippodromo:

. *Abitazioni in stabili in buono stato*: euro/mq 1600 – 1900.

. *Abitazioni in stabili da ristrutturare*: euro/mq 1300 – 1500.

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,

assumendo indicativamente: ca. €/mq 1.800,00 quale valore a metro quadro

per l'abitazione ed accessori esclusivi,

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO** € 115.000,00

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

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € 110.000,00

**(euro cento dieci 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, 5 aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

**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. Relazione notarile (copia).
8. Attestato prestazione energetica.

**Consegnati a parte**

- o 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)