TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

1057/2019

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. COSIMA BITETTI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 01:

APPARTAMENTO SITO IN CORSICO VIA DEI LAVORATORI 45

ESPERTO INCARICATO:
Arch. Francesca Bavestrelli
Via Castel Morrone 4- 20129 Milano
f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Corpo A

Beni in Corsico (MI) Via dei Lavoratori 45

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 18, particella 290, subalterno 104,

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 83.300,00

da occupato: €

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 1

Sito in CORSICO (MI) VIA DEI LAVORATORI 45

Appartamento + solaio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: appartamento + cantina

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al piano secondo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano solaio al piano terzo

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Dati identificativi: foglio 18, particella 290, subalterno 104,

- **Dati di classamento**: categoria appartamento A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale mq.56, totale escluse aree scoperte mq.55, rendita €299,55;
- **Indirizzo e piano**: Corsico Via dei Lavoratori 45 piani 2-3
- **Intestati**:
- **XXX**
- proprietà per la quota di 1/2
- **XXX**
- proprietà per la quota di 1/2
- **Dati derivanti da**:
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0585849 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76322.1/2004)
- VARIAZIONE del 26/05/2003 protocollo n. 490494 in atti dal 26/05/2003 IDENTIFIC. SOLAIO-MODIFICHE INTERNE (n. 29646.1/2003)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 19/12/1972 in atti dal 05/11/1998 FIN 9899 (n. 11801.1/1972)

1.4. Coerenze a corpo da nord in senso orario (da atto provenienza)

Dell'appartamento. Via Carlo Porta; sub.13, corridoio comune e sub.11; via Dei lavoratori; sub.11.
Del vano solaio: sub.13; sub.11; Via dei lavoratori; corridoio comune

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: semi- centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, chiesa parrochiale, supermercato Esselunga, Ronchetto sul naviglio-parco Sud

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 351-321-325

Fabbricato

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 3 piani fuori terra e un piano interrato

2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate verso strada: intonaco: normale
- Parapetti balconi: muratura: scarso
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con apertura elettrificata: normale

- pavimentazione parti comuni: pistrelle graniglia: normale
- ascensore: prenon presente
- vano scale: scale in marmo
- condizioni generali dello stabile: buone
- riscaldamento centralizzato

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

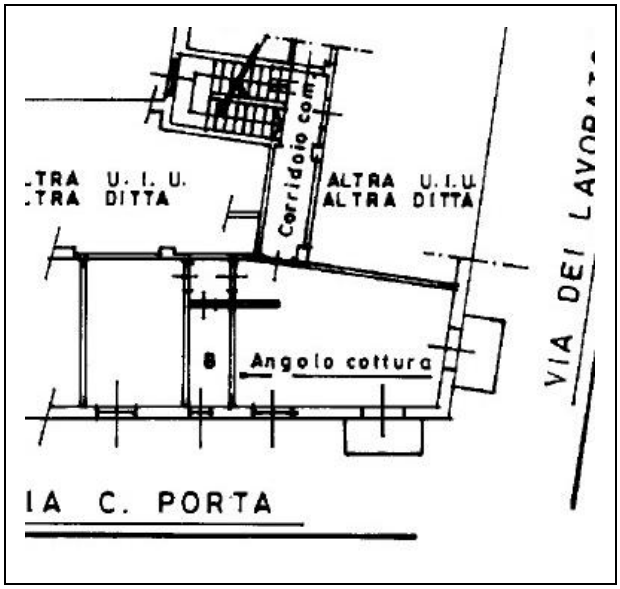
La scrivente allega le certificazioni dell'impianto elettrico ricevute dall'amministratore di condominio (all.13)

2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

2.6. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento sito al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, ripostiglio a soppalco, bagnocon finestra , due balconi, con annesso vano solaio al piano terzo. Altezza interna 2,95



planimetria catastale

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario

camera

cucina

soggiorno

bagno

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare	
componenti edilizie dell'appartamento:	***stato di manutenzione***
Serramenti esterni: alluminio con doppi vetri	Normale
Sistemi di oscuramento: tapparelle plastica (zanzariere)	Normale
Serramenti interni-porte: porte a soffietto	Scarso

Pavimenti: piastrelle	Normale
Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle	Normale
Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Rivestimento cucina: piastrelle	Normale
Corpi radianti: termosifoni	Normale
Finitura tavolati interni: imbiancatura non finita	Scarso
Finitura plafoni: idropittura non finita	Normale
Impianti dell'appartamento*:	***stato di manutenzione***
Impianto produzione acqua calda: autonomo a gas – necessario installare nuova caldaia	Scarso
Elettrico: sottotraccia – non conforme	Scarso

2.7. Certificazioni energetiche

La scrivente dichiara di non aver reperito la certificazione energetica dell'appartamento

2.8. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.9. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato 4.02.2021 con il Custode Giudiziario, si è potuto rilevare che l'immobile risulta libero

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come da comunicazione dell'Agenzia dell'Entrate allegata non risultano contratti di locazione con danti causa i debitori (all.5- comunicazione Agenzia delle Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile ***(all. 7)***) alla data del 27.10.2020 si evince:

4.1 Attuali proprietari

XXX

proprietà per la quota di 1/2

XXX

proprietà per la quota di 1/2

(dal 02.07.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 02.07.2008 rep. XXX a firma Notaio Maria Borlone, trascritto a Milano 2 il 07.07.2008 ai nn. XXX

4.2 Precedenti proprietari

XXX

proprietà per la quota di 1/1

(dal 28.03.2007 al 02.07.2008)

in forza di **atto di compravendita** del 28.03.2007 rep. n. XXX a firma Notaio Pasquale Matarrese, trascritto a Milano 2 il 03.04.2007 ai nn. XXX

XXX

proprietà per la quota di 1/2

XXX

proprietà per la quota di 1/2

(dal 11.07.2003 al 28.03.2007)

in forza di **atto di compravendita** del 11.07.2003 repXXX a firma Notaio Pasquale Matarrese, trascritto a Milano 2 il 15.07.2003 ai nn. XXX

XXX

proprietà per la quota di 1/1

(dal 08.07.1991 al 11.07.2003)

in forza di **atto di compravendita** del 08.07.1991 rep. XXX a firma Notaio Conte maurizio Attilio, trascritto a Milano 2 il 01.08.1991 ai nn. XXX

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile ***(all. 7)***) alla data del 27/10/2020 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**

ipoteca volontaria stipulata da Notaio Borlone Maria il 02.07.2008 repXXX, trascritta a Milano 2 il 07.07.2008 ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario. Ipoteca €290.000,00- capitale €145.000,00.

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano il 26.06.2019 rep.20709, trascritto a Milano 2 il 19.07.2019 ai nn. 95723/62482, a favore di **XXX** contro **XXX** per la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni-nessuna**

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Segeco Srl che i n data 08.02.2021 ha inviato comunicazione con allegati documenti, in risposta alla richiesta di informazioni della scrivente, a cui si rimanda agli allegati 12-13-14-15-16

Qui di seguito estratto di quanto ricevuto:

Millesimi : 80,720/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile :

consuntivo 2019-2020 €2.294,01

preventivo 2020-2021 €2.642 circa

spese straordinarie: l'amministratore ha segnalato che durante l'assemblea del 30.10.2020 il Condominio ha deliberato di far eseguire la diagnosi energetica che se darà esito positivo sarà redatto un capitolato delle opere da eseguire.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Corsico in:
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1)
Zona di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (200 m.)

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 27/05/2020 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico
In data 20/08/2020 la scrivente ha ricevuto via mail la documentazione richiesta

Alla presente relazione si allegano le pratiche edilizie ricevute: **(allegati 8-9-10-11)**

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967 in forza di:

Nulla Osta prot.8542 del 30.08.1957 con successiva **Autorizzazione di Abitabilità prot.1349 del 03.02.1959**

Comunicazione art.26 (L.47 del 28.02.1985) prot.9901 del 20.05.2003 pratica edilizia n.134/2003 per opere interne di demolizione e ricostruzione di tavolati interni.

7.3 Conformità edilizia e catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU il 26.05.2003 risulta conforme ai contenuti della pratica edilizia 134/2003.

In fase di sopralluogo, effettuato in data 4.02.2021 si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare non risulta conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale e nella tavola allegata alla pratica edilizia.

Difformità rilevate:

- presenza di tavolato divisorio nel soggiorno per creazione locale cucina separato
- mancanza del disimpegno regolamentare tra locale cucina (senza porta) e locale bagno

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.000,00,** *salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti*

Inoltre i costi per l'installazione di porta a battente nel locale cucina, per creazione disimpegno regolamentare possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 600 ed un massimo di euro 1000 circa, pertanto si quantifica un importo medio di **€ 800,00**

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Corpo A: Appartamento + solaio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Appartamento	54,60	1,00	54,60
balconi	2,00	0,25	0,50
solaio	6,00	0,25	1,50
totale			**56,60**

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato
Scelta del metodo: confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixitè funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 4.02.2021).

9.2 Fonti d'informazione

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2019- CORSICO- Via dei Lavoratori è situata al limitare di due zone OMI diverse: quella Centrale/Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza e quella periferica /Alpini, Greppi, Rovido, tangenziale.
Considerando le caratteristiche del fabbricato e dell'unità abitativa per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **abitazioni civili stato conservativo normale** in quanto l' unità immobiliare visionata presenta uno stato conservativo "normale" con impianti vetusti, finiture interne datate. Qui di seguito si evidenziano i valori di mercato €/mq. per abitazioni civili stato conservativo normale per entrambe le zone:

- Centrale/Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza: valori di mercato **compresi tra €/m² 1.650 (min) e €/m² 2.300(max)**;
- periferica /Alpini, Greppi, Rovido, tangenziale: valori di mercato **compresi tra €/m² 1.500 (min) e €/m² 1.900 (max)**;

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato
Fonte di informazione: portale immobiliare.it – febbraio 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	Prezzo unitario €/mq.
Corsico Via dei Lavoratori	Trilocale piano R Stato normale	75,00	€140.000	€126.000	€.1680
Corsico Via Parini	Bilocale – piano 3 Stato normale	67,00	€128.000	€115.200	€1.719
Corsico Via Parini	Bilocale – Piano 5 Stato normale	50,00	€97.000	€87.300	€1.746

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato per abitazioni civili in stato di manutenzione normale sono compresi da €/mq 1.680 e €/mq 1.746- prezzi che risultano allineati con quanto rilevato dalla Banca dati OMI

Note riguardo a periodo Emergenza Covid 19:
" Il 3° Osservatorio sul mercato immobiliare 2020 di recente presentato da Nomisma tratteggia per il settore del real estate ***un quadro ancora complesso per il 2021.*** *La ripresa, che sarà lenta e graduale, secondo Nomisma si manifesterà nel biennio 2022-2023 con un'intensità che non permetterà di recuperare in tempi brevi i livelli pre Covid-19.* "Da marzo – *evidenzia Immobiliare.it* – **i consueti aumenti si sono arrestati, portando i valori medi a rimanere fermi di mese in mese.** Ottobre, con lo scoppio violento della seconda ondata di coronavirus, ha segnato un cambio di rotta **e il prezzo medio di tutti gli immobili in vendita ia milano ha perso il 2,2% in un solo mese",** *rispetto quindi a settembre 2020. L'attuale incertezza fa prevedere all'istituto bolognese per il 2021 uno scenario non dissimile da quello dell'anno 2020.*

Nella stima si è tenuto conto che il prezzo medio degli immobili al momento, causa situazione economica data dall' emergenza pandemica in corso, ha mostrato indici al ribasso. Si prevede, a fronte della capacità di effettuare la vaccinazione di massa, un eventuale miglioramento della situazione economica per la fine del 2021/inizio 2022 con la ripresa dei consumi e quindi un aggiornamento al rialzo dei valori immobiliari.

9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpo A: appartamento + solaio

+ buone esposizione e luminosità
+ livello di piano
+ parti comuni in buono stato manutentivo
- stato manutentivo scarso dell'appartamento
- da eseguire la revisione degli impianti elettrico e idrico-sanitario

Tipologia dimensionale: media
Destinazione: residenziale

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.700,00 €/mq**

LOTTO: appartamento + vano solaio

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto	A/3	57,00	€96.900,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE DEL LOTTO	
VALORE DI MERCATO:	**€96.900,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€4.845,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€3.800,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€4.936,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	**€83.300,00**

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato
Non ricorre il caso

N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo mail ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Data sopralluogo: 4.02.2021

Data della valutazione: 9.02.2021

Data della relazione: 10.02.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. estratto di mappa
2. visura storica catastale
3. elenco sintetico formalità
4. planimetria catastale
5. comunicazione Agenzia delle entrate
6. atto provenienza
7. Nulla Osta
8. Abitabilità
9. Pratica edilizia art.26
10. Tavole pratica edilizia
11. Verbale Assemblea Condominio
12. Regolamento condominio
13. Conformità impianti
14. Consuntivo 2019-2020
15. Preventivo 2020-21
16. Stima Privacy