



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

239/2021

GIUDICE: DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. PAOLA FURINI

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN MILANO VIA GIOVANNI BOVIO 8



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Corpo A

Bene in Milano Via Giovanni Bovio 8

Categoria: A/4 appartamento

Dati Catastali: foglio 137, particella 102, subalterno 711,

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 94.000,00

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 MILANO VIA GIOVANNI BOVIO 8

APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al primo piano composto di un locale, cucina e bagno ed annesso vano cantina al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.1)

Dati identificativi: foglio 137, particella 102, subalterno 711,

- **Dati di classamento:** categoria A/4, zona cens. 2, classe 4, consistenza 2,5 vani , rendita €251,77;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Giovanni Bovio 8, piano 1-S1
- **Intestati:**
- **xxx**
- Proprieta` per 99/100 in regime di separazione dei beni
- **xxx**
- Proprieta` per 1/100
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 10/04/2019 protocollo n. MI0123999 in atti dal 11/04/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 33202.1/2019)

- VARIAZIONE del 08/04/2019 protocollo n. MI0120663 in atti dal 09/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.32198.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0588120 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78593.1/2004)
- DIVISIONE del 17/07/2003 protocollo n. 636616 in atti dal 17/07/2003 DIVISIONE (n. 43661.1/2003)

Confini (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: a nord ballatoio comune, a est altro appartamento, a sud Via bovio, residua proprietà al subalterno 710.

Della cantina: a nord corridoio comune, a est altra cantina , a sud Via Bovio, a ovest altra cantina

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 Milano

Fascia/zona: Dergano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

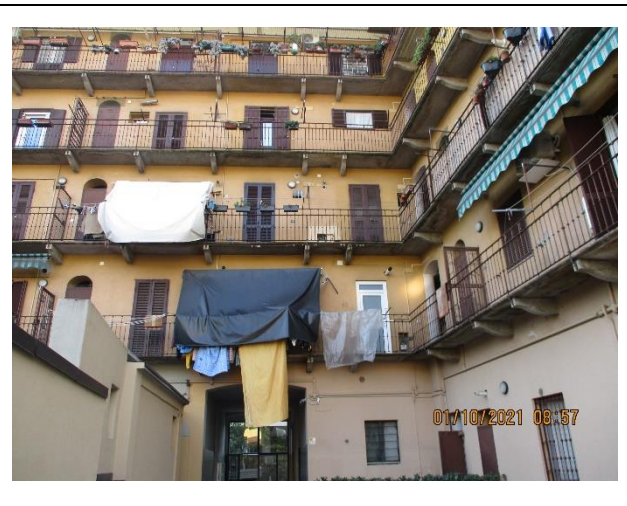
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, Virgin Active, mini market, farmacia,

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 70-Z130



Fabbricato- facciata esterna



fabbricato- facciata interna

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio storico di ringhiera, di cinque piani fuori terra più un piano interrato, dotato di cortile interno

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: intonaco: buono

- accesso pedonale e carroio : cancello in ferro con apertura elettrificata: normale
- pavimentazione parti comuni: lastre cemento: buono
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: pietra: normale
- condizioni generali dello stabile:normali

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti comuni

2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

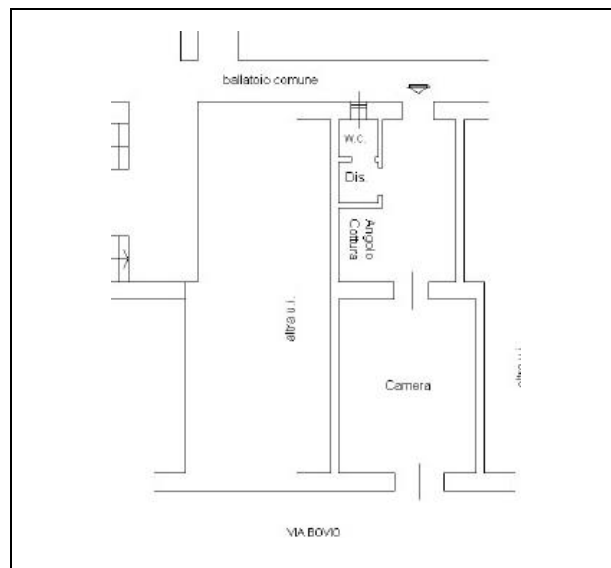
La scrivente riferisce di avere reperito la certificazione di idoneità statica (allegato 14) inviata dall'Amministratore di condominio.

2.6. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento sito al primo piano con accesso dal ballatoio, dotato di doppio affaccio , composto di locale di accesso con cucina e piccolo bagno e camera.

Annesso un locale cantina.

H. interna 305 circa

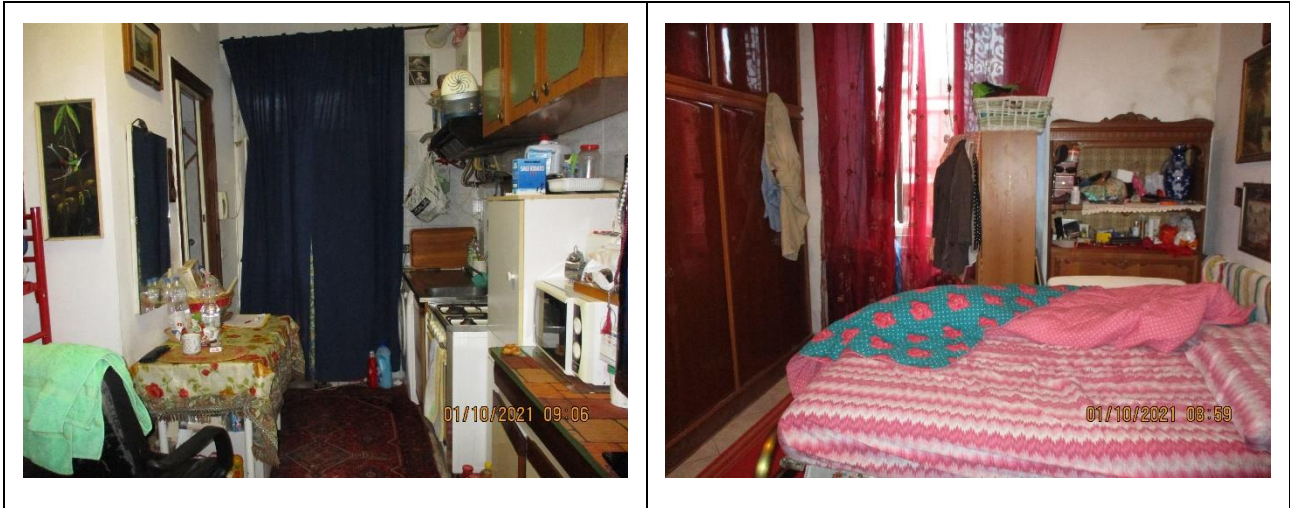


planimetria catastale

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 del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 1.10.2021



cucina

camera

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: legno e vetro singolo

Scarso

Sistemi di oscuramento: persiane

Normale

Serramenti interni-porte: a soffietto

Scarso

Pavimenti: piastrelle

Normale

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Scarso

Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, wc, vasca

Scarso

Rivestimento angolo cottura : piastrelle

Scarso

Corpi radianti: termosifoni

Normale

Finitura tavolati interni: imbiancatura

Scarso

Si segnalano macchie da infiltrazioni sui plafoni

Finitura plafoni: idropittura

Scarso

Si segnalano macchie da infiltrazioni sui plafoni

Impianti dell'appartamento*:

stato di manutenzione

Impianto riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo a gas – conformità da verificare

Scarso

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Scarso

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

2.8. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario in data 1.10.21, nell'immobile si è rinvenuto il proprietario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 19.07.2021 ha inviato pec all'Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa il debitore, esistono solamente due contratti di comodato d'uso che la scrivente ha richiesto in data 2.11.21 che riguardano altri immobili (**all.5-12-Comunicazioni Agenzia delle Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.4**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all.7**) alla data del 2.10.21 si evince:

4.1 Attuali proprietari

xxx

Proprietà per 99/100 in regime di separazione dei beni

xxxx

Proprietà per 1/100

(dal 25.07.2005 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 25.07.2005 rep. n. 57898/6568 a firma Notaio Luppi Sergio di Milano, trascritto a Milano 1 il 04.08.2005 ai nn. 608088/33810.

4.2 Precedenti proprietari

xxx

Proprietà per la quota 1/1

(dal 14.10.2002 al 25.07.2005)

in forza di **atto di compravendita** del 14.10.2002 rep. n. 47854 a firma Notaio Luppi Sergio di Milano, trascritto a Milano 1 il 22.10.2002 ai nn. 65537/39615. (acquistava appartamento identificato al foglio 137, part.102, sub.102 – ex subalterni 14-15-16- oggi 711)

xxx

Per la quota di 1/1

(dal 21.06.1984 al 14.10.2002)

in forza di **atto di compravendita** del 21.06.1984 rep. n. 19470/2313 a firma Notaio Sergio Todisco, trascritto a Milano 1 il 28.06.1984 ai nn. 28518/21299.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.4**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all.7-8**) alla data del 02.09.2020 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

Ipoteca Volontaria del 14.10.2002 rep. 47855 Notaio Luppi Sergio di Milano iscritta a Milano 1 il 22.10.2002 ai nn. 65538/14405 , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **xxx**, per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €124.000- ipoteca €248.000-durata 30 anni, gravante sul bene al foglio 137-particella 102-subalterno 102- oggi sub.711. *(La scrivente ha estratto la visura catastale storica del sub.102 e ha verificato che nel 2003 vi è stato un frazionamento con soppressione del subalterno 102 e costituzione dei subalterni 710 e 711- all.9)*

Ipoteca Volontaria del 25.07.2005 rep. 57899/6569 Notaio Luppi Sergio di Milano iscritta a Milano 1 il 04.08.2005 ai nn. 60809/15380 , derivante da concessione a garanzia mutuo a favore **xxxx**, per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €136.000- ipoteca €272.000-durata 25 anni- tasso interesse annuo 3,742%

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano il 08.03.2021 rep.1846 trascritto a Milano1 il 13.05.2021 ai nn. 37075/25757 , a favore di **xxx** per la quota di 1/1 proprietà. (Precepto notificato per la somma complessiva di €90.249,32 oltre interessi fino a saldo spese.)

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio DA Srl che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda **(all.14-15-16-17)**.

Si segnala che i contenuti del verbale di Assemblea (all.15) riguardano l'eventualità di accedere al bonus 110% e l'amministratore procederà alle verifiche del caso.

Millesimi : 20/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€704,00**

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

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 Milano ARU- Ambiti di rinnovamento urbano(titolo II-Capo VI)

Tessuti di rinnovamento urbano (art.23)

Il fabbricato è lambito fascia di rispetto Pozzi

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

La scrivente in data 23.07.2021 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia richiedendo gli atti di fabbrica e il 2.11.21 presso il Municipio 9 la DIA PG.658535/2005 del 1.07.2005 evidenziata nell'atto di provenienza relativa alle modifiche.

Lo Sportello Unico edilizia ha comunicato la irreperibilità degli atti di fabbrica (allegato 6).

In data 5.11.21 il Municipio 9 ha inviato le DIA reperite che risultano avere numero di protocollo diverso da quello evidenziato nell'atto notarile - PG. 656574/2005 del 1.07.2005(All.11) relativa al sub.710 e 656535/2005 relativa al sub.711- e che successivamente vengono annullate come da Comunicazione del professionista "in quanto entrambe le unità immobiliari sono state alienate e le opere dichiarate non sono state effettuate".

In data 24.11.2011 la scrivente si è recata in catasto per l'accesso alle planimetrie storiche catastali e ha potuto estrarre la planimetria del sub.14 depositata al NCEU il 23.11.1983 (allegato 13) da cui risulta che l'unità immobiliare successivamente (nel 2003) è stata frazionata come dichiarato anche in visura.

In mancanza di dati certi non è stato possibile reperire la pratica edilizia di frazionamento dell'unità immobiliare che ha costituito quella oggetto di stima.

7.3 Conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967.

La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.04.2019 (variazione per esatta rappresentazione grafica) risulta conforme al progetto presentato con la DIA 656535/2005 annullata e ovviamente **non risulta conforme** allo stato attuale dell'immobile che è rimasto nello stato precedente e quindi senza antibagno.

Si evidenzia che nella planimetria catastale è presente una finestrella nel bagno che non era evidenziata nella planimetria catastale precedente al frazionamento.

Oltre al fatto che la planimetria catastale agli atti non rispecchia la situazione dell'immobile l'immobile, durante l'accesso si sono riscontrate alcune opere che non rispettano le norme dei Regolamenti Edilizio e di Igiene:

- mancanza del disimpegno regolamentare tra locali bagno e cucina
- posizione dell'angolo cottura su altro lato locale.

Dall'analisi della visura catastale risulta che nel 2003 il subalterno 102 (che deriva dal sub.14) è stato soppresso per Divisione e sono stati costituiti i subalterni 710 e 711, pertanto risulta esserci stato un frazionamento per creazione dell'unità immobiliare di interesse, a fronte della irreperibilità degli atti edilizi relativi non risulta possibile dichiarare la conformità edilizia dell'appartamento.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Inoltre si quantificano i costi per le opere per la formazione del disimpegno regolamentare tra locale bagno e cucina : spostamento attacchi cucina per elevazione tavolato con porta a delimitazione della zona ingresso per formazione disimpegno con eventuali modifiche impiantistiche e successivi ripristini. I costi 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 5.000 ed un massimo di euro 8.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€6.500,00**

7.4 Criticità in relazione alla cantina

La cantina evidenziata in planimetria catastale non corrisponde alla cantina visionata durante il sopralluogo. La cantina in uso in realtà è un semplice vano sito nel corridoio comune e separato dallo stesso attraverso *pannellatura e porta in legno fatiscenti*.

La scrivente ha comunque verificato la planimetria catastale del 1983 (prima del frazionamento) e ha constatato che la cantina presente nella scheda è riportata nella stessa posizione e "consistenza" di quella esistente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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 cavei.

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 pertinentziali 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

La cantina in uso in realtà è un semplice vano sito nel corridoio comune e separato dallo stesso attraverso pannellatura e porta in legno fatiscenti pertanto considerate le condizioni della cantina la scrivente non esprime il valore della stessa.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	50,00	1,00	50,00

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, mixità 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 1.10.21

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – novembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Stessa unità immobiliare	Bilocale piano 1	53	129.000	2.190
Via Murat	Bilocale piano 1	55	175.000	2.860
Via tartini	Bilocale piano 1	60	180.000	2.700

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“abitazioni civili” da €/mq 2.190 e €/mq 2.860

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 2021 – MILANO – D31- Bovisa, Bausan, Imbonati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice di zona: D31

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2650	4000	L	8,4	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2600	L	5,4	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2500	L	5,8	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	4,2	5,7	L
Box	NORMALE	1200	1700	L	5	7,3	L

Considerando le caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato **conservativo normale compresi tra €/m² 1.800 (min) e €/m² 2.6000 (max)**;

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.

9.3 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 + cantina

- /+livello di piano
- + parti comuni in scarso stato manutentivo
- impianto elettrico e riscaldamento da verificare
- condizioni manutentive scarse

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 **2.200,00 €/mq**

LOTTO: appartamento +

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto 1	A/4	50,00	€110.000

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:	€110.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€5.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€9.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€1.408,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€94.000,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
<i>Non ricorre il caso</i>	

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.

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.

Date sopralluoghi: 1.10.2021

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 9.11.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 29.11.2021

ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. visura catastale
2. estratto mappa
3. planimetria catastale
4. atto rep 57898
5. Comunicazione agenzia delle Entrate
6. Comunicazione Sportello unico edilizia
7. Elenco sintetico formalità
8. Nota iscrizione ipoteca 2005
9. Visura storica sub.102
10. Protocollo richiesta accesso atti zona
11. Dia 2005
12. Comunicazione agenzia entrate 2
13. Planimetria catastale storica
14. Certificato idoneità statica
15. Assemblea straordinaria 20.09.21
16. Archivio millesimi stabile
17. Regolamento di condominio
18. Stima Privacy