



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

902/2021 riunita con 1085/2021

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CRISTINA REINA

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 3:

VILLINO +BOX SITO IN TREZZANO ROSA – VIA C. COLOMBO 27/B



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

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

INDICE SINTETICO

Beni in TREZZANO ROSA –Via Cristoforo Colombo 27/B

Corpo A

Categoria: A/7 villino

Dati Catastali: foglio 4, particella 361, subalterno 701,

Corpo B

Categoria: C/6 Box

Dati Catastali: foglio 4, particella 361, subalterno 702,

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

██████████ proprietà per 1/2 in comunione di beni

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 251.000,00

da occupato: €

Criticità da segnalare

Pignoramento gravante su 1/2 di proprietà in comunione dei beni – riunione con pignoramento che grava sull'intera proprietà (procedura RGE1085/2021)

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 3

Sito in TREZZANO ROSA VIA CRISTOFORO COLOMBO 27/B

VILLINO + BOX

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpi A- B: Villino + box

1.1. Descrizione dei beni

Porzione di villetta bifamigliare con annessa area circostante adibita a giardino costituita da:

due piani fuori terra di complessivi vani quattro oltre accessori e servizi, un piano seminterrato adibito ad autorimessa, cantina e lavanderia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa come segue (all.2-3-4-5):

Dati identificativi: foglio 4, particella 361, subalterno 701,

- **Dati di classamento:** categoria A/7, classe 5, consistenza 8 vani , superficie catastale totale mq.170, escluse aree scoperte mq.166 rendita €723,04;
- **Indirizzo e piano:** Via Cristoforo Colombo n27/B – piano T-1-S1
- **Intestati:**
- **xxx**
- Proprieta` per 500/1000
- **xxx**
- Proprieta` per 500/1000
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 protocollo n. MI0606549 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 174848.1/2014)
- FUSIONE del 20/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 313498.1/1997)

Corpo B: Box

1.4. Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa al piano seminterrato

1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà

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

Dati identificativi: foglio 4, particella 361, subalterno 702,

- **Dati di classamento:** categoria C/6, classe 5, consistenza mq.40,superficie catastale totale mq.40, rendita €123,95;
- **Indirizzo e piano:** Via Cristoforo Colombo n. SNC – PS1
- **Intestati:**
- xxx
- Proprieta` per 500/1000
- **xxx**
- Proprieta` per 500/1000
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 protocollo n. MI0607969 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 176244.1/2014)
- VARIAZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 4/361/701 (n. 313697.1/1997)

Coerenze in corpo (come da atto di provenienza allegato):

a levante Via Don Miglietti, a mezzodi via C.Colombo, a ponente mapp.362, a tramontana mappale 360.

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 TREZZANO ROSA

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: scuola primaria, centro polifunzionale, alcuni negozi al dettaglio, banca, chiesa, farmacia

Principali collegamenti pubblici: autobus Z310



Fabbricato

fabbricato terrazza interna

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Villa bifamigliare composta di piano terra, piano primo e piano interrato con annesso box con accesso da rampa privata. Il fabbricato su tre lati è dotato di aree piantumate e terrazza pavimentata.

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: normale
- accessi pedonale e carraio : cancelli in ferro: scarso
- pavimentazione esterna: pietra posata opus incertum: normale
- ascensore: non presente
- copertura a falda con rivestimento in coppi: normale
- condizioni generali dello stabile: normali

2.4. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

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

2.5. Caratteristiche descrittive interne Corpi A e B

Unità immobiliare composta di piano terra, piano primo e piano seminterrato destinato a cantina con annessa autorimessa.

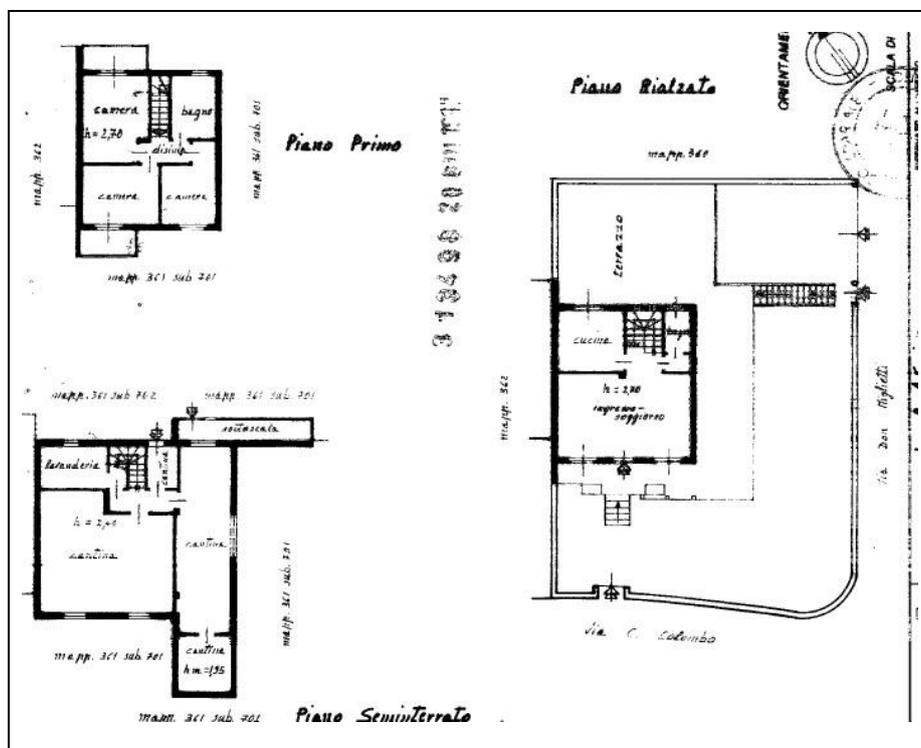
Al piano terra portico di accesso, soggiorno, cucina disimpegno e bagno, scala di accesso al piano cantinato e al piano primo.

Al piano primo tre camere, bagno e due balconi

Al piano seminterrato locali cantinati e lavanderia.

L'unità immobiliare è dotata area esterna con parti piantumate e parti pavimentate.

L'autorimessa di grandi dimensioni ha accesso diretto dal piano cantinato e da rampa carrabile con accesso dalla strada.



Planimetria catastale villetta

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 10.02.2022



soggiorno



cucina



camera

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'appartamento

Componenti edilizie:

stato di manutenzione

Serramenti esterni: legno , doppi vetri, zanzariere

Normale

Sistemi di oscuramento: persiane

Scarso

Serramenti interni-porte : legno

Normale

Pavimenti: piastrelle

Buono

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Buono

Apparecchi sanitari: bagni

Normale

Rivestimento angolo cottura : piastrelle

Buono

Corpi radianti: termosifoni

Scarso

Finitura tavolati interni: imbiancatura

Normale

Finitura plafoni: idropittura

Normale

- Si segnalano macchie di umidità a plafone al piano cantinato

Impianti dell'appartamento*:

stato di manutenzione

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

Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Normale

Descrizione Dettagliata del box

componenti edilizie:	stato di manutenzione
-----------------------------	------------------------------

Serramenti esterni: basculante alluminio	Normale
--	---------

Pavimenti: piastrelle	Normale
-----------------------	---------

Finitura tavolati interni: imbiancatura	Normale
---	---------

Finitura plafoni: idropittura	Normale
-------------------------------	---------

Impianti del box *:	stato di manutenzione
----------------------------	------------------------------

Elettrico: – conformità da verificare	Normale
---------------------------------------	---------

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.7. 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 2.02.2022,

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ad interrogazione della Scrivente l'Agenzia dell'Entrate ha inviato comunicazione che non risultano contratti di locazione intestati ai proprietari.**(all.9)**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.6)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 7)** alla data del 26.01.2022 si evince:

4.1 Attuali proprietari

██████████
██████████

Proprietari per ½ ciascuno in comunione di beni

(dal 26.09.1991 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da Antonio Reschigna il 26.09.1991 rep.9374 trascritto a Milano 2 il 04.24.10.1991 ai nn. 79402/58137.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.6)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 7-10)** alla data del 26.01.2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- **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 giudiziale del 17.01.2014 rep. xxx Tribunale di Pisa iscritta a Milano 2 il 30.01.2014 ai nn.xx derivante da decreto ingiuntivo a favore di **xxx** per la quota 1/1 di proprietà; gravante per la quota di ½ sui corpi A e B, nonché altri omissis- Capitale €76.209,12-totale €88.000,00.

Ipoteca giudiziale del 19.09.2014 rep. xxx Tribunale di Milano iscritta a Milano 2 il 01.10.2014 ai nn.xxx, derivante da decreto ingiuntivo a favore di **xxx** per la quota 1/2 di proprietà; gravante sui corpi A e B, nonché altri omissis- Capitale €207.353,19-totale €235.000,00.

Ipoteca giudiziale del 24.10.2014 rep. xxx Tribunale di Monza iscritta a Milano 2 il 20.11.2014 ai nn.xxx, derivante da decreto ingiuntivo a favore di **xxx** per la quota 1/2 di proprietà; gravante sui corpi A e B, nonché altri omissis- Capitale €451.701,88-totale €480.000.

Ipoteca giudiziale del 07.10.2014 rep xxx Tribunale di Monza iscritta a Milano 2 il 5.12.2014 ai nn.xxx derivante da decreto ingiuntivo a favore xxx per la quota 1/2 di proprietà; gravante sui corpi A e B, nonché altri omissis- Capitale €101.083,80-totale €142.000,00.

Ipoteca giudiziale del 25.06.2014 rep. xxx Tribunale di Monza iscritta a Milano 2 il 13.12.2019 ai nn.xxx, derivante da decreto ingiuntivo a favore di **xxx** per la quota 1/2 di proprietà; gravante sui corpi A e B, nonché altri omissis- Capitale €234.980,95-totale €234.980,95

Pignoramento stipulato da UNEP c/o Corte d'appello di Milano il 21.06.2021 rep.xxx trascritto a Milano 2 il 29.07.2021 ai nn. 114522/78055 , a favore di **xxx**, per la quota di ½ di proprietà

Pignoramento stipulato da Corte d'appello di Milano il 04.08.2021 rep.xxx trascritto a Milano 2 il 16.09.2021 ai nn. xx , a favore xxx per la quota di ½ di proprietà ciascuno

6. CONDOMINIO

Non sussiste costituzione di condominio

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 Trezzano rosa.

Ambito B2 residenziale di completamento

Classi di sensibilità paesistica media

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

La scrivente in data 20.01.22 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio tecnico di Trezzano Rosa richiedendo gli atti di fabbrica.

In data 24.02.22 la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico per la visura degli atti di fabbrica e qui di seguito espone le risultanze.

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli:

Concessione edilizia 16/1986 per costruzione di fabbricato (non in atti)

Concessione edilizia 297/1989 variante

Concessione edilizia 40/1991 variante prot.1473 del 20.05.1991

Comunicazione fine lavori del 24.09.1991

Dichiarazione di abitabilità edificio (relativa alle concessioni precedentemente citate) del 01.12.1993

Concessione edilizia 11/1994 del 1.03.94 per costruzione nuova autorimessa

Concessione edilizia 26/1996 variante del 20.04.1996

Concessione edilizia 62/1996 variante del 25.10.1996

Nei fascicoli non è presente la Dichiarazione di abitabilità delle concessioni relative all'autorimessa e alle varianti. (I fascicoli relativi all'autorimessa e varianti risultano incompleti)

7.3 Conformità edilizia e catastale

Le planimetrie catastali dei corpi A e B depositate al NCE il 20.06.1997 risultano conformi allo stato attuale degli immobili.

Lo stato attuale degli immobili risulta conforme ai contenuti dei titoli autorizzati, eccetto la zona lavanderia al piano seminterrato che nelle concessioni relative alla villetta risulta di diversa distribuzione interna. Nelle concessioni relative all'autorimessa invece la lavanderia in seminterrato risulta uguale allo stato attuale ma mancando le tavole grafiche della concessione 11/1994 non è possibile capire se le modifiche distributive erano state evidenziate.

Pertanto in via cautelativa, si evidenziano i costi per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e per l'eventuale richiesta dell'abitabilità relativa alle pratiche per l'autorimessa e successive varianti e si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e richiesta abitabilità, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.500,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

7. SUPERFICIE COMMERCIALE

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 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: A/7

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Piano terra e primo	112,00	1,00	112,00
balconi	6,00	0,25	1,50
Piano cantinato	90,00	0,50	45,00
portico	10,00	0,35	3,50
Area esterna pavimentata	116,00	0,10	11,6
Area esterna giardino	124,00	0,05	6,2
TOTALE			180,00

Corpo B: C/6

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
box	42,00	1,00	42,00

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 5.07.2021

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

1) porzione di villa bifamigliare Via Gramsci

€295.000 - mq.209 – compreso box doppio – classe energetica E

Fabbricato del 1993 – da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€295.000	€265.500	Mq.175	€1.514

2) porzione di villa bifamigliare Via Moro

€335.000 – porzione di villa bifamigliare – mq.203 – compreso box + posto auto – classe energetica E

Fabbricato del 1995 – in ordine

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€335.000	€301.500	Mq.203	€1.485

3) villa unifamigliare Via Mantegna

€295.000 –mq.210 — compreso box doppio classe energetica G

Fabbricato del 1992 – da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€295.000	€265.500	Mq.210	€1.264

I valori sopra esposti sono relativi a ville e villini compresi i box pertanto la valorizzazione è relativa al "corpo" e i valori risultano compresi tra €/mq 1.264 e €/mq 1.514 calcolati sulle superfici commerciali (escluso la superficie dei box) con un valore medio di €/mq 1.420

QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – Trezzano Rosa-zona: intero centro urbano

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO ROSA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

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	NORMALE	1000	1300	L	3,5	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1850	L	4,5	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1450	L	4,1	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1100	L	3,2	4	L
Box	NORMALE	750	1000	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1900	L	5	6,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	4	4,9	L

In considerazione delle offerte di vendita paramtrate ai prezzi delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **ville e villini in stato conservativo normale compresi tra €/m² 1.200 (min) e €/m² 1.400 (max) e box in stato conservativo normale tra €/m² 750 (min) e €/m² 1.000 (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, parametrando i prezzi rilevati attraverso le offerte di acquisto e le rilevazioni delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpi A e B: villino con box

- impianto elettrico e riscaldamento da verificare
- + condizioni manutentive buone

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 **1.300,00 €/mq per il villino e 800,00 €/mq per il box**

LOTTO 3 : villino + box

descrizione	Categ. Catast.	Valore complessivo
villino	A/7	€234.000,00
box	C/6	€33.600,00
TOTALE LOTTO 3		267.600,00

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:	267.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€13.380,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€251.000,00
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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

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: 10.02.22

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 21.02.22

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 14.03.2022

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria catastale A/7
3. Visura catastale A/7
4. Planimetria catastale C/6
5. Visura catastale C/6
6. Atto 1991
7. Elenco sintetico formalità Lotto 3
8. Mappa
9. Comunicazione Agenzia delle Entrate
10. Nota trascrizione pignoramento successivo
11. Pratiche edilizie
12. Stima privacy