

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 1601/2015

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/06/2016 ore 09,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Rita Bottiglieri**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Laura Venturini
Codice fiscale: VNTLRA67A62E514N
Partita IVA: 13062440154
Ordine Architetti Provincia di Milano 12583
Albo C.T.U. Tribunale di Milano 11977
Studio in: Via Cavazzi 4 - Cerro Maggiore (Mi)
Telefono: 0331 534509
Fax: 0331 532427
Email: imm.venturini@virgilio.it
Pec: laura.venturini@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: F/3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dati Catastali:

Via Tonale S/C foglio 11, particella 970, sub. 1; piano T-1 S1

Via Tonale S/C foglio 11, particella 970, sub. 2; piano T-1 S1

Tipo Mappale n.139465 del 15/3/2017

2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabile

3. Creditori Iscritti

Bene: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

4. Comproprietari

Beni: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

5. Misure Penali

Beni: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Sì;

7. Prezzo

Bene: Via Tonale S/N Nerviano (Mi)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 332.811,95

Prezzo da occupato: /

Beni in Nerviano (Milano)
Località/Frazione Villanova
Via Tonale S/C

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Unità in corso di costruzione [F/3] sito in Via Tonale S/C

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Nerviano MI c.f. 11547600152

Categoria: F/3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dati Catastali:

Via Tonale S/C foglio 11, particella 970, sub. 1; piano T-1 S1

Via Tonale S/C foglio 11, particella 970, sub. 2; piano T-1 S1

Tipo Mappale n.139465 del 15/3/2017

Confini in corpo unico:

Via Tonale – mapp.901 – mapp.550 – mapp.159 – mapp.899

Composizione:

L'immobile consiste in una villa bifamiliare con autorimesse e aree esterne di pertinenza.

L'edificio è in corso di costruzione e realizzato al rustico.

Conformità catastale:

Al momento del pignoramento l'immobile non era censito al Catasto Fabbricati, la scrivente su autorizzazione del Giudice ha provveduto all'inserimento in mappa con Tipo Mappale n.139465 del 15/3/2017 e accatastamento dei relativi fabbricati

Regolarizzabili mediante: /

Aggiornamento della posizione catastale: a lavori ultimati

Oneri Totali: € 3.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Nerviano (Mi) frazione Villanova, situato a circa 12 chilometri da Milano; collegato al capoluogo di Provincia tramite strada Statale del Sempione e autostrada A8 Milano Laghi. La zona è completamente urbanizzata; L'immobile si trova in zona periferica in un contesto prettamente residenziale a bassa densità, circondato da ampie zone agricole.

Caratteristiche zona: periferia.

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico limitato con scarsità di aree parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Lainate – Rho - Parabiago.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF del bosco di Vanzago – Parco del Roccolo di interesse sovracomunale – canale Villoresi

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A8 4 km – Strada Statale del Sempione 2 km – autocorse suburbane svolte dalla società Movibus 2,5 km.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (sufficiente), Biblioteca (sufficiente), Campi da calcio (sufficiente), Centro sportivo (discreta), Farmacie (discreta), Municipio (sufficiente), Negozi al dettaglio (scarso), Cinema (scarsa), Ospedale (nelle vicinanze), Palestra (sufficiente), Parco giochi (sufficiente), Palazzetto dello sport (sufficiente), Scuola elementare (buona), Scuole medie inferiori (sufficiente), Scuole medie superiori (scarse), Spazi verdi (buona), Supermercato (buona).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dei sopralluoghi avvenuti in data 07/10/2016 e 13/03/2017 era presente per [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione n.51944/12688 del 21/4/2008 **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17/4/2008 notaio Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese. A favore [REDACTED], con sede a Bergamo, c.f. 00218400166 (domicilio ipotecario eletto in Bergamo – Largo Porta Nuova n.2).

Contro [REDACTED] con sede a Nerviano (Mi) – Capitale € 550.000,00 – Ipoteca € 1.100.000,00 durata 13 anni.

- Iscrizione n.20624/3279 del 04/3/2013 **ipoteca giudiziale** nascente da sentenza di condanna del 15/1/2013 emessa dal Tribunale di Milano rep.3359 a favore di [REDACTED] con sede a Legnano (Mi) c.f. 08234180159.

Contro [REDACTED] (Varese 22/11/1961) e [REDACTED] con sede a Nerviano (Mi)

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [REDACTED] con sede a Verona; C.F. 03700430238 contro [REDACTED] C.F. 11547600152 per la quota di 1/1 – piena proprietà;

Derivante da: pignoramento immobiliare - Iscritto/trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 in data 29/06/2015 ai nn. 61741/40825;

In forza di verbale di pignoramento dell'ufficio giudiziario di Milano in data 21/05/2015 al n. 22597.

Gravante sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Nerviano

A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 370.395,91 OLTRE AI SUCCESSIVI INTERESSI DI MORA, OLTRE AI COMPENSI DI AVVOCATO PER L'ATTIVITA' DI PREDISPOSIZIONE DELL'ATTO DI PRECETTO ED OLTRE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE.

NOTA: il pignoramento così come l'ipoteca riguardano il terreno sito in Nerviano censito al Catasto Terreni di Milano foglio 11, particella 900, natura T, consistenza 7 are – 10 centiare; reddito agrario 4,40 sul quale l'esecutata ha poi provveduto ad edificare gli immobili qui stimati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Alla Società [REDACTED] attuale proprietario l'immobile è pervenuto (per acquisto della sola area identificata al Catasto terreni del Comune di Nerviano al foglio 11, mapp. 900 (ex 554/b), sulla quale è stato poi edificato l'immobile oggetto di stima) con scrittura privata autenticata in data 30/05/2007 notaio Rossi Franco di Parabiago, trascritto il 26/06/2007 ai nn. 98623/51634 da potere di [REDACTED] c.f. CLRMRC61C05E514D) [REDACTED] c.f. BRMSFN71B17B300U

- A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto con scrittura privata autenticata in data 08/05/2007, notaio Rossi Franco di Parabiago, trascritto il 23/05/2007 ai nn. 76899/40624 da potere di [REDACTED] c.f. REXMCF63D28F205Y – Frazionamento del 19/02/2007 protocollo n.MI0128958 in atti del 19/02/2005 reg. (n.128958.1/2007)

- A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto del 22/02/1990 notaio Gherardo Marinelli di Parabiago, trascritto il 21/03/1990 ai nn.24747/18383 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 101/2006

Protocollo: 15314

Tipo pratica: Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Nerviano

“Villa Bifamiliare con Box in Nerviano (Mi) via Tonale S/N - Fraz. Villanova

Progettista delle opere geom. [REDACTED] di Nerviano (Mi)

Progettista e D.L. delle opere in c.a. eseguite in opera [REDACTED] di Sumirago (Va)

Impresa costruttrice [REDACTED], con sede in Milano

Presentazione in data: 18/5/2006

Rilascio in data: 01/12/2006

Protocollo: 0030500
Presentazione in data: il 04/11/2011
Tipo Pratica: Verbale di Collaudo Statico
(Denuncia Cementi Armati prot.265 del 29/10/2007)

Successive D.I.A. n. 45/2012 (per ultimazione opere pdc 101/2006 del 01/12/2006)
Diffidata per richiesta di integrazioni e scaduta.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [F/3]

Note sulla conformità:

(rispetto a quanto autorizzato)

Al piano sottotetto relativamente al ripostiglio non abitabile vi sono delle difformità nelle altezze.

Al piano seminterrato e al piano rialzato vi è una diversa disposizione delle tramezze interne.

Al piano rialzato diversa realizzazione scala e realizzazione balcone con porta finestra in sostituzione di un tettuccio.

(La scrivente non ha provveduto a verificare le altezze esterne del fabbricato e i vari ingombri volumetrici)

Regolarizzabili con:

Le difformità sopra elencate ed eventuali altre presenti pur non citate potranno essere eliminate in occasione della presentazione della PE per il completamento lavori con un costo indicativo di € 10.000,00 comprensivo dei costi tecnici.

7.2 Conformità urbanistica:

Unità in corso di costruzione [F/3]

Note sulla conformità: Conforme.

Immobile soggetto a convenzione: /

Descrizione: **Unità in corso di costruzione [F/3]** di cui al punto A

L'immobile costituisce una VILLA BIFAMILIARE con autorimesse e area esterna di pertinenza.

Le due unità immobiliare sono identiche e formate da locali accessori al piano seminterrato e box, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo al piano rialzato, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio non abitabile e tre balconi al piano sottotetto; i tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

L'edificio è in corso di costruzione e ultimato al rustico; le strutture portanti sono costituite da travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e copertura in legno.

La perimetrazione esterna è in doppio tavolato a cassa vuota ed interposto materiale isolante mentre le tramezzature interne sono in laterizio; il manto di copertura è costituito in tegole in cotto.

I vari ambienti compreso il box sono privi di sottofondi e pavimentazione e gli impianti sono ancora da realizzarsi.

La lattoneria e le opere in pietra sono state posate mentre i controtelai delle porte interne sono stati in parte posati; l'immobile è privo di serramenti esterni dei quali sono presenti solo i controtelai.

Gli intonaci interni sono ancora da realizzarsi mentre quelli esterni (costituiti da intonaci colorati in pasta) sono stati realizzati nella quasi totalità.

I parapetti dei balconi e terrazzi nonché le recinzioni sono costituiti da mattoni a vista, quest'ultime con sovrastanti inferiate.

Sono ancora da realizzarsi gli scarichi fognari e l'allacciamento alla pubblica fognatura e ai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - 1/1 piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 842,05

E' posto al piano: seminterrato, rialzato e sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: 2006

Nel P.d.C. n.101/06 del 01/12/2006 l'immobile ha un'altezza interna di 300 cm al piano rialzato, 240 cm al piano seminterrato, 270 cm piano sottotetto e sempre nel piano sottotetto il ripostiglio non abitabile h media 229 cm; allo stato attuale mancando i sottofondi le altezze sono lievemente superiori.

Stato di manutenzione generale: da ultimare

Condizioni generali dell'immobile: da ultimare

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: Legno condizioni: non verificate
Fondazioni	tipologia: non verificate materiale: c.a. condizioni: non verificate
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non verificate
Travi	materiale: c.a. condizioni: non verificate

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: grate materiale: ferro apertura: battente condizioni: buone Note: vi è presente un accesso carraio con le stesse caratteristiche.
----------	---

Porta esterna	assente
Infissi esterni	assente
Infissi interni	assente
Pareti esterne	assente
Pavim. Esterna	assente
Pavim. Interna	assente
Plafoni	assente
Portone di ingresso	assente
Rivestimento	assente
Scale interne	assente
Area esterna	da completare

Impianti: assenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario.

I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Pur non essendo l'immobile ancora ultimato la scrivente determinerà i vari coefficienti di destinazione in relazione all'utilizzazione finale così come riportata sulla pratica edilizia di riferimento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato (locali accessori)	Sup. lorda di pavimento	~ 163,34	0,50	~ 81,67
Autorimesse	Sup. lorda di pavimento	~ 67,30	0,40	~ 26,92
Sup. residenziale Piano primo	Sup. lorda di pavimento	~ 163,42	1,00	~ 163,42
Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	~ 50,30	0,25	~ 12,57
Locali abitabili al piano sottotetto	Sup. lorda di pavimento	~ 65,76	1,00	65,76

Ripostigli non abitabili al piano sottotetto h. media 2,29	Sup. lorda di pavimento	~ 73,92	0,60	44,35
Balconi sottotetto	Sup. lorda di pavimento	~ 24,44	0,25	6,11
Aree esterne di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	~ 464,21	0,05	23,21
Totale		~ 842,05		~ 315,42

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Ville e villini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2016

Comune: Nerviano

Zona: Periferia

Codice fascia:

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Accessori:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: no

Epoca di realizzazione/adeguamento: /

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: no

Tipologia di impianto: /

Stato impianto: /

Impianto a norma: /.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio: no

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: no

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Dato che l'immobile oggetto di stima non è ancora ultimato così come descritto nel relativo paragrafo è da determinare l'incidenza percentuale sul prezzo finale delle opere ancora da realizzarsi che a lavori finiti daranno origine ad unità immobiliari di tipo residenziale.

Per effettuare ciò la scrivente ha utilizzato le percentuali di incidenza dei costi parametrici normalmente utilizzati dagli operatori del settore per effettuare le valutazioni economiche, con gli opportuni adattamenti per il caso specifico.

Le suddette considerazioni hanno portato la scrivente a determinare nella aliquota del 49,50 % l'incidenza delle opere a finire rispetto al valore commerciale.

I costi tecnici ancora da sostenersi sono stati valutati a parte nel capitolo "conformità edilizia"

La scrivente ha ritenuto di valutare unitariamente le due unità immobiliari pur essendo indipendenti tra loro in quanto la costruzione è ancora da ultimare e sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia; nel caso in cui la vendita fosse proposta in due lotti separati renderebbe meno "interessante" l'interesse degli operatori economici del settore ai quali si ritiene di indirizzare la presente stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano; motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.borsinoimmobiliare.it.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.700,00;

8.3 Valutazione corpi:

A. EDIFICI IN COSTRUZIONE [F/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato (locali accessori)	~ 81,67	€ 1.700,00	€ 138.839,00
Autorimesse	~ 26,92	€ 1.700,00	€ 45.764,00
Sup. residenziale Piano primo	~ 163,42	€ 1.700,00	€ 277.814,00
Terrazzi	~ 12,57	€ 1.700,00	€ 21.369,00
Locali abitabili al piano sottotetto	65,76	€ 1.700,00	€ 111.792,00
Ripostigli non abitabili al piano sottotetto h. media 2,29	44,35	€ 1.700,00	€ 75.395,00
Balconi sottotetto	6,11	€ 1.700,00	€ 10.387,00
Aree esterne di pertinenza	23,21	€ 1.700,00	€ 39.457,00
Totale	~ 842,05		€ 720.817,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo immobile finito	€ 720.817,00
Detrazione per incidenza opere a finire (49,50 %)	€ 356.804,41
Valore accessori	0
Valore complessivo intero immobile finito	€ 720.817,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 364.012,58

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale Immobile finito</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Edifici in costruzione F/3	842,05	€ 720.817,00	€ 364.012,58

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 18.200,63
Detrazione per spese tecniche regolarizzazioni/ultimazioni lavori	€ 10.000,00
Spese per accatastamento immobili finiti	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 332.811,95

Data generazione: 10/05/2017

L'Esperto alla stima

Laura Architetto Venturini

Si allega:

- 1) Fotografie del bene;
- 2) Tipo Mappale;
- 3) Accatastamento fabbricati;
- 4) Atto di compravendita;
- 5) Visura Catastale Storica;
- 6) Ispezione Ipotecaria;
- 7) Concessione edilizia;
- 8) Relazione tecnica di asseverazione;
- 9) Comunicazione Comune – Diffida Inizio Lavori
- 10) Collaudo opere in c.a;
- 11) Stralcio tavole grafiche;
- 12) Comunicazione sopralluogo;
- 13) Attestati invio perizia;
- 14) Copia privacy