



## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**1167/2021**

GIUDICE: DOTT.SSA SIMONA CATERBI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LUCA PARAZZINI

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

#### LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN MILANO VIA G.A. DE PREDIS 2



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 Ambrogio De Predis 2

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 128, particella 213, subalterno 706,

#### Stato occupativo

libero

#### Contratti di locazione in essere

no

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 149.500,00

da occupato: €

#### Criticità da segnalare

**Si evidenzia che in visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla precedente intestataria in quanto non è stata predisposta voltura successivamente alla denuncia di successione del 2016.**

**Si segnala che in planimetria catastale la rappresentazione grafica della cantina risulta scorretta, non è possibile stabilire se le difformità riguardano i percorsi evidenziati o la posizione della cantina e quindi l'attribuzione corretta.**

**Sarebbe auspicabile quindi, attraverso ricerca storica catastale, verificare la posizione corretta della cantina e poi procedere alla variazione catastale con deposito di scheda con distribuzione planimetrica corretta.**

**I costi tecnici di massima sono stimati in circa €900 + oneri di legge + diritti di segreteria**

*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 DE PREDIS 2

APPARTAMENTO + CANTINA + SOLAIO

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

#### Corpo A: Appartamento

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento al terzo piano scala F, contraddistinto con il numero interno 68, composto di tre locali e servizi, con annessi un vano cantina al piano primo interrato e un vano solaio al piano quinto sottotetto.

##### 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.2)

**Dati identificativi:** foglio 128, particella 213, subalterno 706,

- **Dati di classamento:** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani ,superficie catastale totale mq.66, escluse aree scoperte mq.65 rendita €392,51;
- **Indirizzo e piano:** Via Giovanni Ambrogio De Predis 2- piano 3-5-S1
- **Intestati:**
- **xxx**
- Proprieta` per 1/100
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2013 protocollo n. MI0180315 in atti dal 12/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28261.1/2013)
- AMPLIAMENTO del 12/04/2012 protocollo n. MI0262719 in atti dal 12/04/2012 AMPLIAMENTO (n. 28058.1/2012)

**Si evidenzia che in visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla precedente intestataria in quanto non è stata predisposta voltura successivamente alla denuncia di successione del 2016.**

**Confini** (come da atto di provenienza allegato)

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile, vano scala, pianerottolo di ingresso e appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile.

Confini dell'annesso vano di cantina da nord in senso orario: corridoio di accesso, vano di cantina di proprietà di terzi, via De Predis, altro vano di cantina di proprietà di terzi

Confini del vano di solaio da nord in senso orario: corridoio di accesso, vano di solaio di proprietà di terzi, prospetto su via De Predis, altro vano di solaio di proprietà di terzi.

**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: Mac mahon-Prealpi

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: parco Pubblico Giovanni Testori, scuola Media, scuola dell'infanzia, istituto comprensivo Rinnovata Pizzigoni, Don Bosco Village school, negozi al dettaglio, farmacie, banche

Principali collegamenti pubblici: tram 12- 19; autobus 48-57-90-91



*Fabbricato- cortile*

*fabbricato- facciata interna*

## **2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Complesso immobiliare composto di fabbricati di cinque piani fuori terra che formano grande corte interna

## **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
- pavimentazione cortile: cemento: normale
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: pietra: normale
- condizioni generali dello stabile: normali
- impianto riscaldamento centralizzato: normale

## **2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali**

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

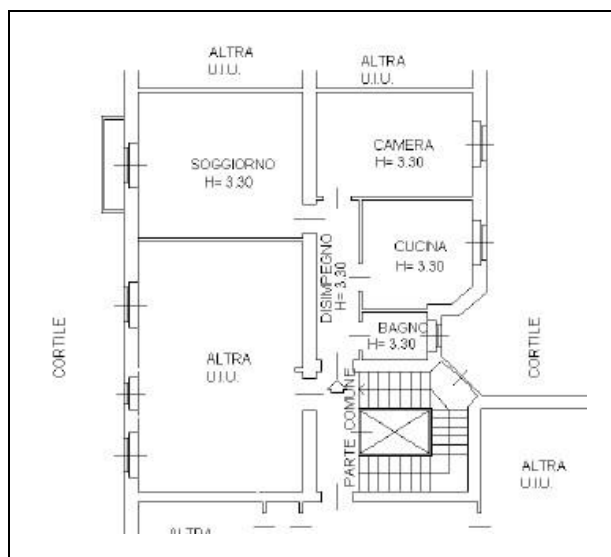
## **2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato**

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

## **2.6. Caratteristiche descrittive interne (all. 8)**

Appartamento sito al piano terzo, dotato di doppio affaccio e composto da corridoio ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e piccolo balcone.

Con annessi vano solaio e vano cantina.

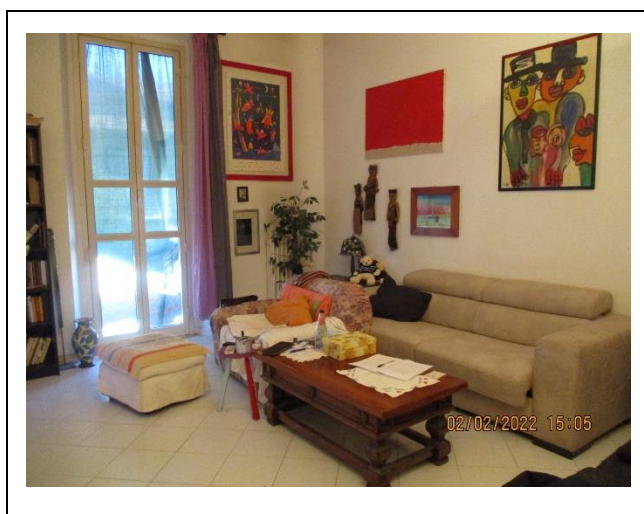


*planimetria catastale appartamento*

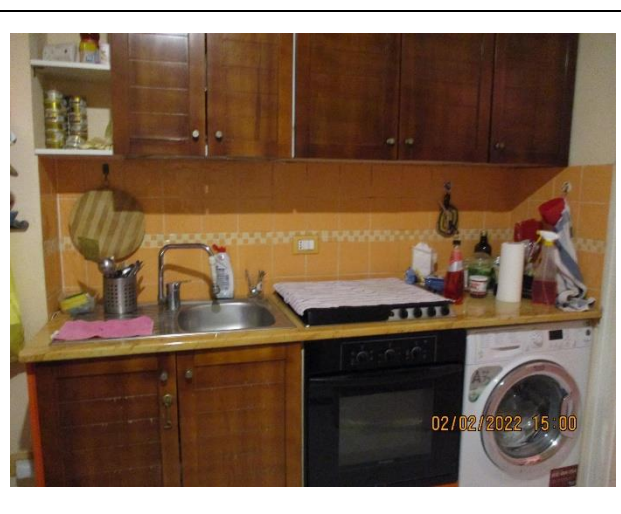
NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

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 2.02.2022



*soggiorno*



*cucina*

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

<b>componenti edilizie dell'appartamento:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Serramenti esterni: pvc con doppi vetri	Buono
Sistemi di oscuramento: persiane	Normale
Serramenti interni-porte: legno verniciate	Scarso
Pavimenti: piastrelle	Normale
Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle	Normale
Apparecchi sanitari bagno	Normale
Rivestimento angolo cottura : piastrelle	Normale
Corpi radianti: termosifoni	Normale
Finitura tavolati interni: imbiancatura	Normale
Finitura plafoni: idropittura Si segnalano macchie da infiltrazioni su plafone cucina	Scarso
<b>Impianti dell'appartamento*:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Impianto produzione acqua calda: autonomo a gas – conformità da verificare	Normale
Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare	Normale

#### 2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

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

#### 2.8. Certificazione energetica

La scrivente riferisce di non aver reperito la certificazione energetica

#### 2.9. 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, nell'immobile si è rinvenuto il proprietario.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Trascrizione del 23.10.2019 nn.xxx presentazione 208 di contratto di locazione ultranovennale stipulato da Notaio xxx il 17.10.2019 rep. xxx (all.5-11)

**Il contratto è stato risolto con scrittura privata in data 20.01.2022**

**(all.5-11)**

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.9)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.3-4-5-7)** alla data del 10.01.2022 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

Proprietà per 1/1

(dal 27.09.2013 ad oggi)

in forza di **denuncia di successione**, in morte di xxx e deceduta il 27.09.2013, **n.30** vol.9990 del 15.01.2016 trascritta a Milano 1 il 18.03.2016 ai nn. xxx e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 23.10.2019 ai nn. xx

### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

(dal 27.09.2012 al 27.09.2013)

in forza di **atto di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento immobiliare** stipulato da xxx del 27.09.2012 rep. xxx trascritto a Milano 1 il 5.10.2012 ai nn. xxx

**xxx**

Per la quota di 1/1

(dal 18.07.2012 al 27.09.2012)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da Notaio xxx del 18.07.2012 rep. xx trascritto a Milano 1 il 26.07.2012 ai nn. xxx

**xx**

Proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

(dal 20.03.2001 al 18.07.2012)

in forza di **scrittura privata autenticata** stipulato da Notaio xx del 20.03.2001 rep. xx trascritto a Milano 1 il 23.03.2001 ai nn. xxx1: Immobile riportato al catasto Fabbricati al Foglio 128 particella 213 sub. 53

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.9)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.3-4-5-7)** alla data del 10.01.2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Trascrizione del 23.10.2019 nn.xx presentazione 208 di contratto di locazione ultranovennale stipulato da Notaio xxx il 17.10.2019 rep. xxx (all.5-11)

- **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 18.07.2012 rep. xx Notaio xx iscritta a Milano 1 il 26.07.2012 ai nn.xx, derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **xxx** per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €114.849,36- ipoteca €229.698,72

**Pignoramento** stipulato da UNEP c/o Corte d'appello di Milano il 08.10.2021 rep.xx trascritto a Milano il 9.11.2021 ai nn. xx , a favore di **xxx** per la quota 1/1 di proprietà.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal rag. Xxx a cui la scrivente ha richiesto, più volte sia via mail che attraverso comunicazione telefonica, informazioni riguardo alla proprietà. L'amministrazione non ha dato riscontro, pertanto si propone un valore **indicativo** delle Spese ordinarie annue di gestione immobile che potrebbe essere circa €2.000,00

*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 azionato dal vigente PGT del Comune di Milano R03- Indicazioni morfologiche: ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II-Capo V)- Tessuti urbani ad impianto aperto (art.21.3)

D02- carta del paesaggio:Tessuti di recente formazione : insiemi urbani unitari, Quartieri di valore insediativo

R01\_ Classi di fattibilità geologica: classe II- fattibilità con modeste limitazioni (art.44)

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

La scrivente in data 12.02.2022 ha protocollato richiesta di accesso atti prot.14883 ed in data 3.03.2022 si è recata presso l'la Cittadella degli archivi di Milano e ha potuto visionare il fascicolo edilizio del fabbricato che risultava incompleto per mancanza della copia della Licenza edilizia, ma si è potuto visionare la relazione di terza visita e le tavole grafiche (all.13- pratiche edilizie) e la:

**Licenza di Abitabilità atti n. 104246-21231 /1929 a seguito di verbale di terza visita del 1926**

### 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 dell'appartamento depositata al NCEU il 12.04.2012 risulta conforme alla tavola grafica del 1926 allegata alla relazione di terza visita e allo stato attuale dell'immobile.

#### **Cantina:**

**Si segnala che in planimetria catastale la rappresentazione grafica della cantina risulta scorretta, non è possibile stabilire se le difformità riguardano i percorsi evidenziati o la posizione della cantina e quindi l'attribuzione corretta.**

**Sarebbe auspicabile quindi , attraverso ricerca storica catastale, verificare la posizione corretta della cantina e poi procedere alla variazione catastale con deposito di scheda con distribuzione planimetrica corretta.**

**I costi tecnici di massima sono stimati in circa €900 + oneri di legge + diritti di segreteria**

## 8. 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 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 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 + cantina + solaio**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	61,00	1,00	61,00
balcone	1,8	0,25	0,45
cantina	7,00	0,25	1,75
solaio	9,00	0,25	2,25
<b>TOTALE</b>			<b>65,45</b>

## 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 (rilevato 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) bilocale via De Predis (stesso bene)

€190,000 mq.70- bagni 2- piano 3

Fabbricato degli anni '30- classe G- stato manutentivo normale

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
------------------	---------------------	---------------	-----------------

€190.000	€171.000	Mq.70	€2.442
----------	----------	-------	--------

### **2) Bilocale Via Varesina**

€155.000- mq.45- piano 3

Fabbricato del 1950 - Classe G – stato da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€155.000	€140.000	Mq.45	€3.100

### **3) Bilocale Via Varesina**

€115.000- mq.45- piano 3

Fabbricato del 1960 Classe G – stato da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€115.000	€103.500	Mq.45	€2.300

i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 2,300 e €/mq 3.100.

## **QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell' Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO – zona D30- periferica: Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Codice di zona: D30

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	2600	3800	L	9	12,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2500	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2600	L	5,8	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1650	L	4,5	5,8	L
Box	NORMALE	1300	1900	L	4,5	6,7	L

In considerazione delle offerte di vendita parametrata 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 abitazioni civili in stato **conservativo normale compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.750 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.500 (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:

#### Corpo A: appartamento + cantina

- /+livello di piano
- /+ parti comuni in normale stato manutentivo
- + doppio affaccio
- 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 **2.500,00 €/mq**

#### LOTTO: appartamento + cantina + solaio

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Lotto 1</b>	A/3	65	€162.500,00

### 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.

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€162.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€8.125,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€900,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6): indicative	-€4.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€149.500,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<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: 2.02.22-6.04.2022

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 6.04.2022

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 7.04.2022

## 9 ALLEGATI

### Rilievo fotografico

1. Estratto di mappa
2. visura catastale
3. elenco sintetico formalità
4. nota trascrizione successione
5. nota trascrizione locazione
6. nota accettazione tacita eredità
7. nota trascrizione prestazione in luogo
8. planimetria catastale
9. atto 22663
10. atto 30941 locazione
11. atto di risoluzione contratto
12. atto prestazione trasferimento immobiliare
13. Pratiche edilizie
14. Stima Privacy