



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

893/2020

GIUDICE: DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARA CALEMO

STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN MILANO VIA VARESINA 181



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 Varesina 181

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 91, particella 287, subalterno 8,

Stato occupativo

occupato

Contratti di locazione in essere

Contratto locazione registrato ante notifica pignoramento

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 191.000,00

da occupato: € 154.000,00

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 VARESINA 181

APPARTAMENTO + CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento, non di lusso, al piano secondo di tre locali e servizi, con annessa cantina al piano cantinato.

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 91, particella 287, subalterno 8,

- **Dati di classamento:** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani ,superficie catastale totale mq.90, escluse aree scoperte mq.88 rendita €942,53;
- **Indirizzo e piano:** Via Varesina 181 piano 2-S2- scala 1
- **Intestati:**
- **xxx**
- Proprieta` per 1/100
- **xxx**
- Proprieta` per 99/100
-
- **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1997 in atti dal 13/02/2000 (n. 22268.1/1997)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: appartamento di terzi; Via varesina; appartamento di terzi; vano scala e ascensore, cortile comune.

Della cantina: cantina di terzi; corridoio comune di accesso; cantina di terzi; parti comuni.

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: Certosa-Villa Pizzone

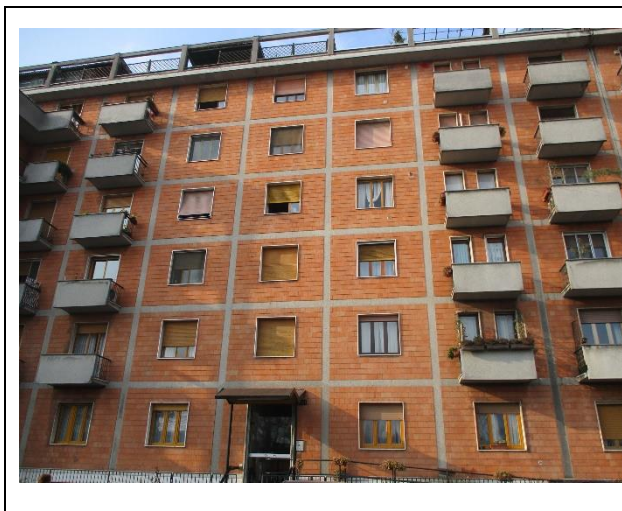
Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia, negozi al dettaglio, parco pubblico Verga

Principali collegamenti pubblici: tram 19-12; autobus 40-57



Fabbricato- facciata verso strada



fabbricato- facciata interna

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Fabbricato in linea di 7 piani fuori terra più piano interrato dotato di cortile interno con posti moto e biciclette. Presenza di portineria.

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.

- Facciata verso strada: mattoni a vista: normale
- Facciata verso cortile: intonaco: normale

- pavimentazione cortile: blocchetti cemento: normale
- ascensore: presente
- vano scale e atri comuni: pavimento e pedate e alzate: marmo: buono
- condizioni generali dello stabile: normali
- impianto riscaldamento centralizzato: normale

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

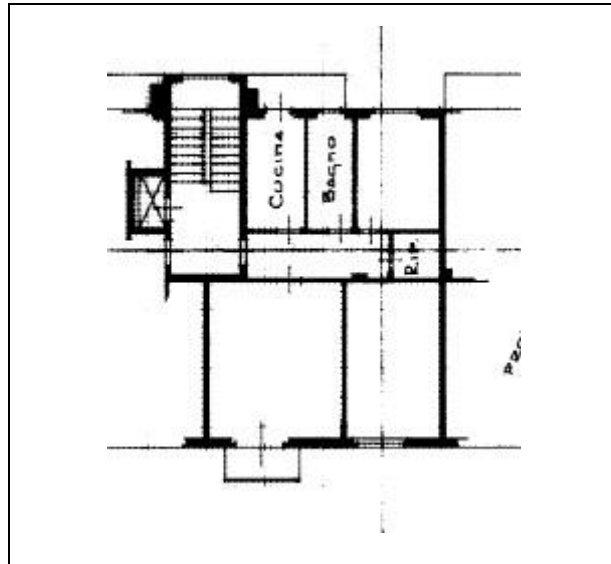
La scrivente riferisce di non avere reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti comuni

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

Appartamento sito al piano secondo, dotato di doppio affaccio e composto da corridoio ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi; annessa cantina al piano seminterrato

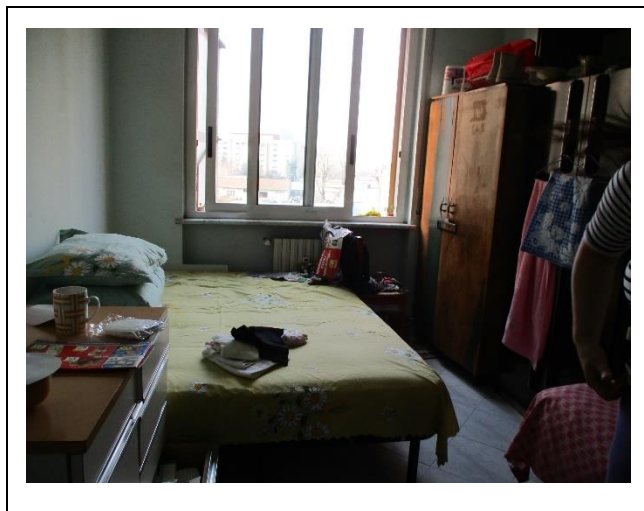


planimetria catastale appartamento

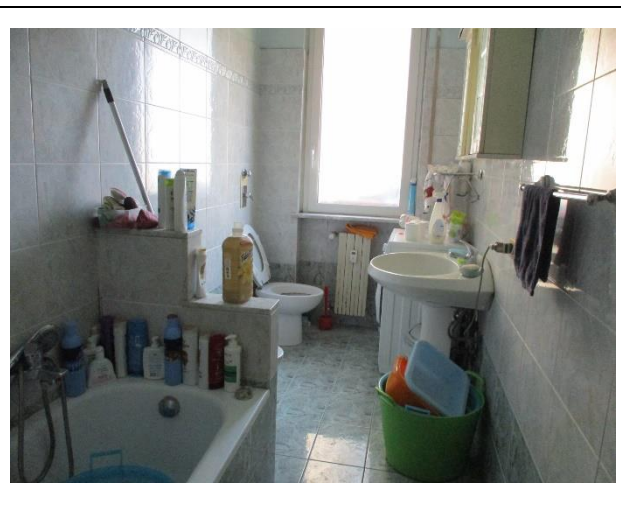
NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

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

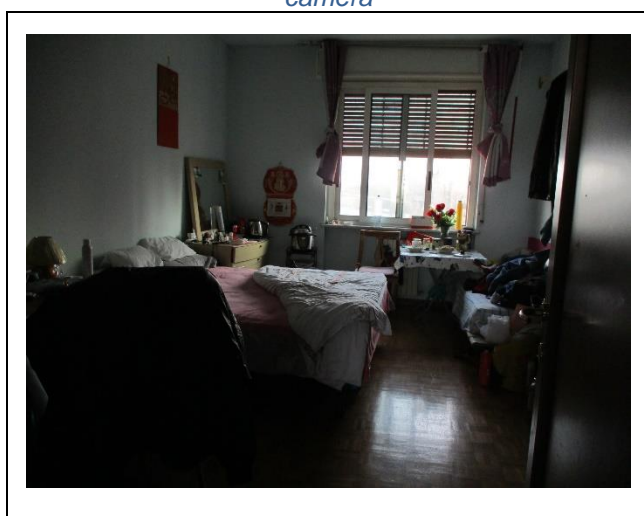
La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 4.03.22



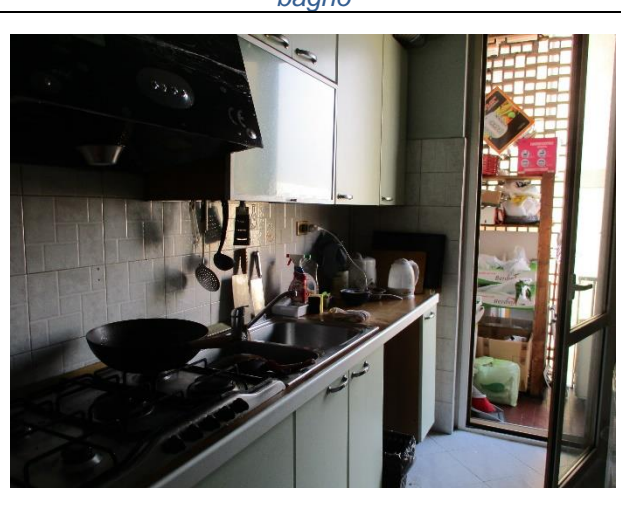
camera



bagno



camera



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

componenti edilizie dell'appartamento:

stato di manutenzione

Serramenti esterni: pvc con doppi vetri

Normale

Sistemi di oscuramento: tapparelle

Scarso

Serramenti interni-porte: legno

Normale

Pavimenti: piastrelle (eccetto una camera quadrotti parquet)

Normale

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Normale

Rivestimento cucina: piastrelle

Scarso

Apparecchi sanitari bagno	Normale
Corpi radianti: termosifoni	Normale
Finitura tavolati interni: imbiancatura	Scarso
Finitura plafoni: idropittura	Scarso
Impianti dell'appartamento*:	stato di manutenzione
Impianto produzione acqua calda: autonomo a gas – conformità da verificare	Normale
Elettrico: sottotraccia e cavi esterni – non conforme	Scarso
Impianto aria condizionata presente in un locale- conformità da verificare	Normale
cantina:	stato di manutenzione
Pavimento in cemento- porta in legno con lucchetto- pareti imbiancate	Normale

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.8. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere 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 4.03.22, nell'immobile si sono rinvenuti gli inquilini.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Alla richiesta effettuata dalla scrivente l'Agenzia delle Entrate ha inviato il seguente Contratto di locazione registrato xxx serie 3T, stipulato il 08.08.2020- durata dal 1.08.20 al 31.07.24 – corrispettivo annuo €12.000-(allegati 12-13)

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all.5-6)** alla data del 4.03.22 si evince:

4.1 Attuali proprietari

xxx

Proprieta` per 1/100

xxx

Proprieta` per 99/100

(dal 06.02.2006 ad oggi)

in forza di **atto compravendita** stipulato il 06.02.2006 rep. xxx trascritto a Milano 1 il 15.02.2006 ai nn. xxx

4.2 Precedenti proprietari

xxx

Proprietà per 1/1

(dal 30.07.1997 al 06.02.2006)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da Notaio xxx rep. 1803/1103 trascritto a Milano 1 il 5.10.2012 ai nn. xxx

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all.5-6)** alla data del 4.03.22 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 06.02.2006 rep. xxx iscritta a Milano 1 il 15.02.2006 ai nn.xxx , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **xxx** contro **xxx** per la quota 1/1 di proprietà.

Pignoramento stipulato da tribunale di Milano il 16.11.2012 rep.xxxtrascritto a Milano 1 il 3.12.2012 ai nn. xxx , a favore xx contro **xxx** per la quota 99/100 di proprietà. (procedura estinta)

Ipoteca Volontaria del 30.10.2019 rep. xx pubblico ufficiale xxx iscritta a Milano 1 il 21.11.2019 ai nn.xx , derivante da concessione a garanzia di cambiali per €150.000 a favore di **xxx** xxx per la quota 1/1 di proprietà.

Pignoramento stipulato Ufficiale Giudiziario il 22.09.2020 rep.xxx trascritto a Milano 1 il 13.10.2020 ai nn. xx, a favore di **xx** contro **xxx** per la quota 1/1 di proprietà.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo xxxx che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava il rendiconto consuntivo da cui si sono ricavate le seguenti informazioni(allegato 7):

Millesimi : proprietà 25/1000- generali 28/1000-riscaldamento 26/1000-ascensori 21/1000 – acqua 28/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €3.765

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 compatti a cortina (art.21.21)
 D02- carta del paesaggio: Tessuti di recente formazione : ambiti dei piani regolatori recenti,
 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 23.02.2022 ha protocollato richiesta di accesso atti prot.108788 ed in data 6.04.2022 si è recata presso l'la Cittadella degli archivi di Milano e ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie.

Licenza di occupazione 834 del 21 luglio 1954 per laboratorio al piano primo e latrine.

Licenza di Occupazione 685 del 5 novembre 1959 per un laboratorio al piano terreno

Licenza per opere edilizie 7.11.1951 soprizzo parziale di un piano a formazione locali ad uso ufficio

Licenza per opere edilizie 3.08.1959 atti 110704/3210 per costruzione di fabbricato

Licenza 02715 del 3.12.1965 variante con modifiche interne e di facciata

Nel fascicolo non è presenta la licenza di occupazione (Agibilità); è presente la relazione di terza visita del 1962 che attesta lo stato delle unità immobiliari.

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 25.02.1975 non risulta conforme alla tavola grafica allegata alla Licenza edilizia n.2715 e ai contenuti della relazione di terza visita.

Diffomità rilevate:

- il tavolato che divide i due locali verso Via Varesina è in posizione diversa rispetto alla posizione dichiarata nella tavola edilizia
- non è presente disimpegno nel corridoio e la porta di accesso di una camera è in posizione diversa

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale.

Sulla planimetria catastale non è evidenziata la porta di accesso di una camera.

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*

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

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	84,00	1,00	84,00
balconi	6,00	0,25	1,5

cantina	10,00	0,25	2,5
TOTALE			88,00

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 4.03.2022

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

€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

3) Trilocale Via Varesina

€125.000 – mq75- piano 1

Fabbricato del 1930 Classe G – stato da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€125.000	€112.500	Mq.75	€1.500

i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 1.500 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” – 2° semestre 2021 – MILANO – zona D30- periferica: Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

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	2700	3900	L	9	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2600	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2700	L	5,8	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	4,7	5,8	L
Box	NORMALE	1200	1850	L	4,5	7	L

In considerazione delle offerte di vendita parametriche 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 €/m² 1.750 (min) e €/m² 2.600 (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 buono stato manutentivo
- + doppio affaccio
- impianto elettrico e riscaldamento da verificare
- da ristrutturare

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 **2.400,00 €/mq**

LOTTO: appartamento + cantina

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto 1	A/3	88	€211.200,00

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:	€211.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€10.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€7.530,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€191.000,00

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato) €154.000,00

Non ricorre il caso

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

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: 4.03.22

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 8.04.22

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 11.04.2022

9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. visura catastale
2. estratto di mappa
3. planimetria catastale
4. atto provenienza
5. elenco sintetico formalità
6. nota trascrizione pignoramento 2012
7. rendiconto
8. esito richiesta certificati agibilità
9. agibilità 834
10. agibilità 685
11. licenze edilizie reperite
12. comunicazione Agenzia delle entrate
13. Contratto locazione
14. Stima privacy