



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

902/2021

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CRISTINA REINA

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO +BOX SITI IN POZZO D'ADDA – VIA EMILIO TAVIANI 16



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

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

INDICE SINTETICO

Beni in POZZO D'ADDA – Via Emilio Taviani 16 (già Via Cristoforo Colombo SNC)- Condominio Angelica

Corpo A

Categoria: A/2 appartamento

Dati Catastali: foglio 2, particella 439, subalterno 17,

Corpo B

Categoria: C/6 Box

Dati Catastali: foglio 2, particella 439, subalterno 32,

Stato occupativo

Occupato

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato il 5.10.2020 (ante notifica pignoramento)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.000,00

da occupato: € 81.000,00

Criticità da segnalare

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 POZZO D'ADDA VIA EMILIO TAVIANI 16

APPARTAMENTO + BOX

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento di tre locali oltre servizi al piano primo.

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 Pozzo d'Adda come segue (all.2-3-4-5):

Dati identificativi: foglio 2, particella 439, subalterno 17,

- **Dati di classamento:** categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani ,superficie catastale totale mq.69, escluse aree scoperte mq.66 rendita €206,58;
- **Indirizzo e piano:** Via Cristoforo Colombo n. SNC – P1
- **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 28/09/2007 protocollo n. MI0820542 in atti dal 28/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66541.1/2007)
- COSTITUZIONE del 28/09/2006 protocollo n. MI0569082 in atti dal 28/09/2006 COSTITUZIONE (n. 6324.1/2006)

Confini (come da atto di provenienza allegato):
 altra unità immobiliare da tre lati parti comuni al sub.3

Corpo B: Box

1.4. Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa al piano interrato.

1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

Dati identificativi: foglio 2, particella 439, subalterno 32,

- **Dati di classamento:** categoria C/6, classe 4, consistenza mq.14 ,superficie catastale totale mq.16, rendita €43,38;
- **Indirizzo e piano:** Via Cristoforo Colombo n. SNC – PS1
- **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 28/09/2007 protocollo n. MI0820542 in atti dal 28/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66541.1/2007)
- COSTITUZIONE del 28/09/2006 protocollo n. MI0569082 in atti dal 28/09/2006 COSTITUZIONE (n. 6324.1/2006)

Confini (come da atto di provenienza allegato):
 corsello comune al sub 1, parti comuni al sub.3 da due lati, altra unità immobiliare

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 POZZO D'ADDA

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: Municipio, alcuni negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: autobus Z311



Fabbricato

accesso al fabbricato

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Fabbricato di tre piani fuori terra con comparto box al piano interrato.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate: intonaco: buono
- accesso pedonale e carraio : cancello in ferro con apertura elettrificata:
- pavimentazione parti comuni: piastrelle: buono
- ascensore: non presente
- vano scale: pedate e alzate: pietra: buono
- condizioni generali dello stabile: normali

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

L'amministratore di condominio ha inviato le seguenti certificazioni a cui si rimanda:

- allegato 14_ conformità anti-incendio
- allegato 15_ conformità impianto elettrico
- allegato 16_ impianti idrici-sanitari

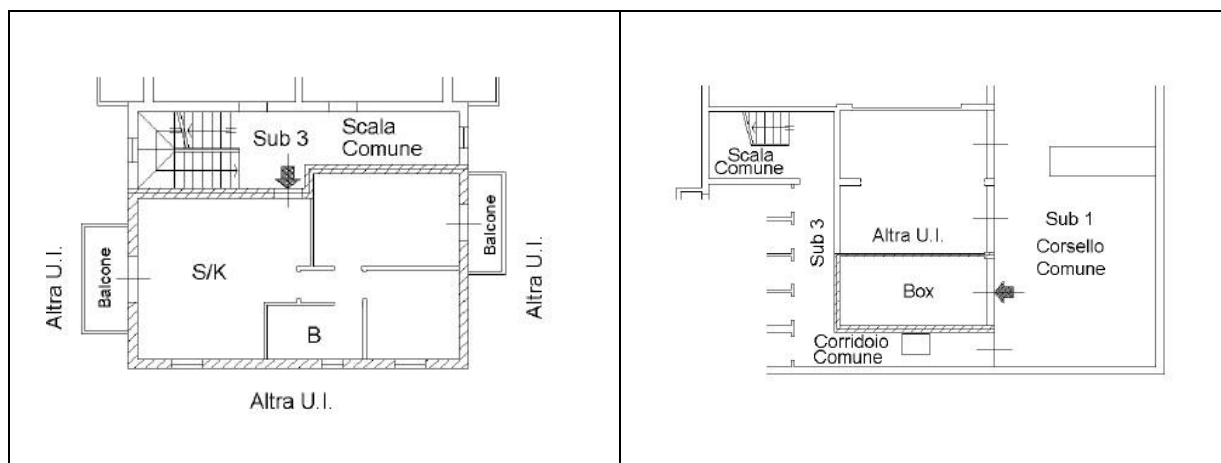
2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

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

2.6. Caratteristiche descrittive interne Corpi A e B

Appartamento sito al piano primo, dotato di triplo affaccio e composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con finestra, due balconi.

Box sito in comparto box al piano interrato



planimetrie catastali appartamento e box

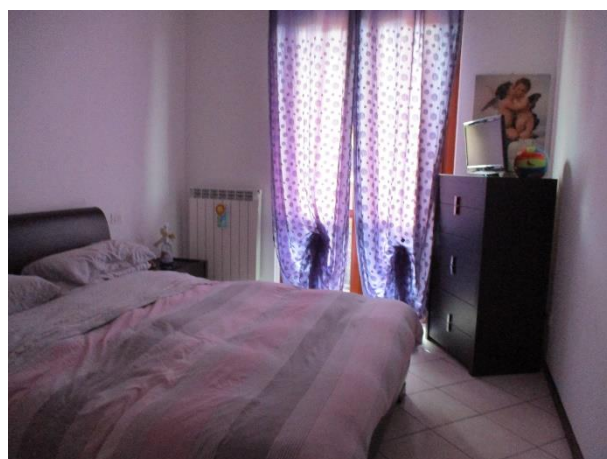
NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

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/angolo cottura



camera



bagno



balcone

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 e doppi vetri dotati di zanzariere Normale

Sistemi di oscuramento: persiane Normale

Serramenti interni-porte: legno Buono

Pavimenti: piastrelle Buono

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle Buono

Apparecchi sanitari: bagno: lavabo, wc, vasca Normale

Rivestimento angolo cottura : piastrelle Buono

Corpi radianti: termosifoni Normale

Finitura tavolati interni: imbiancatura Normale
*presenza di alcune macchie di umidità sul plafone nel bagno

Finitura plafoni: idropittura Normale

Impianti dell'appartamento*: **stato di manutenzione**

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

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare Normale

Descrizione Dettagliata del box

componenti edilizie: **stato di manutenzione**

Serramenti esterniporta basculante ad apertura manuale Normale

Pavimenti: cemento Normale

Finitura tavolati interni:intonaco rustico Normale

Finitura plafoni: predall Normale

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

Elettrico: a vista – conformità da verificare Normale

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, nell'immobile si sono rinvenuti la proprietaria e il conduttore del contratto di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Contratto di Locazione registrato il 5.10.2020 a Gorgonzola n. prot. 20100517115361000, cod. identificativo TM920/003388000FF. Durata dal 01.10.20 al 30.09.24. €3.600 annui

3.3 Congrità contratto locazione: si

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

xxx

Proprietà per 1/1

(dal 26.04.2007 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da xxx il 26.04.2007 rep. 29702/8029 trascritto a Milano 2 il 04.05.2007 ai nn. xxx

4.2 Precedenti proprietari

xxx

Proprietà per 1/1

(dal 06.05.2005 al 26.04.2007)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da xxx del 06.05.2005 rep. 79374/12829 trascritto a Milano 2 il 16.05.2005 ai nn. xxx, avente per oggetto la proprietà del terreno in Pozzo d'Adda distinto al NCT foglio 2 mappale 430 e al NCEU foglio 2 mappale 430 oltre ad altri.

xxx

Per la quota di 1/1

(dal 03.05.1988 al 06.05.2005)

in forza di **atto di compravendita** stipulato da xxx del 03.05.1988 rep. 22429/1368 trascritto a Milano 2 il 28.05.1988 ai nn. xxx, avente per oggetto in Pozzo d'Adda appezzamento di terreno agricolo con insistenti fabbricati rurali di pertinenza del fondo il tutto distinto al NCT foglio 2 mappale 5.

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)** 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**

Convenzione edilizia del 04.05.2005 rep. 79365/12820 xxx trascritta a Milano 2 il 16.05.2005 ai nn.xxx a favore del xxx riguardante immobile in Pozzo D'Adda distinto al NCEU foglio 2 mappale 430, nonché altri omissis, per lottizzazione a scopo edificatorio.

- **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 26.04.2007 rep. Xxx iscritta a Milano 2 il 04.05.2007 ai nn.xxx, derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore xxx per la quota 1/1 di proprietà; gravante sui corpi A e B- Capitale €165.000,00- ipoteca €330.000,00- durata 30 anni-

Ipoteca giudiziale del 17.01.2014 repxxx Tribunale di Pisa iscritta a Milano 2 il 30.01.2014 ai nn.xxx derivante da decreto ingiuntivo a favore di **xxx** per la quota 1/1 di proprietà; gravante 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 xxx per la quota 1/1 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 repxxx 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 1/1 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 di **xxx** per la quota 1/1 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 1/1 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. Xxx, a favore di **xxx**

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda (**all.12- spese condominiali- all.13 regolamento condominiale**):

Millesimi (da atto provenienza):

appartamento 58,47/1000- box 9,44/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €750,00

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda

Ambiti prevalentemente residenziali: B1 di completamento residenziale volume esistente

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

La scrivente in data 12.01.2022 prot.379 del 13.01.22 ha inviato domanda la visura degli atti edilizi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pozzo d'Adda.

In data 17.02.2022 la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico per la visura della documentazione richiesta e qui di seguito si riportano le risultanze dell'accesso agli atti:

Denuncia di inizio attività prot.802 del 22.01.2005 pratica edilizia 8/2005 - per demolizione di capannoni esistenti

Denuncia di inizio attività prot.4767 del 08.06.2005 pratica edilizia 53/2005 – per costruzione nuovi fabbricati residenziali

Denuncia di inizio attività variante prot.5349 del 15.06.2006 pratica edilizia 66/2006 – per recupero sottotetti e modifiche interne

Comunicazione di fine lavori del 10.10.2006 e Richiesta di agibilità prot.8604 del 11.10.2006

Si segnala che nei fascicoli edilizi non sono presenti i moduli delle DIA 4765/2005 e 5349/2006; sono presenti solamente le tavole grafiche timbrate.

7.3 Conformità edilizia e catastale

Le planimetrie catastali depositate al NCEU il 28.09.2006 dell'appartamento e del box risultano conformi ai contenuti delle Tavole della Dia variante del 2006 e allo stato attuale degli immobili.

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 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: Appartamento

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	66,00	1,00	66,00
balconi	8,70	0,25	2,175
TOTALE			68,00

Corpo B: Box

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
box	16,00	1,00	16,00

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 10.02.2022

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 Emilio Taviani

€113.000- mq.65 -piano 3 - balcone – eventuale box doppio in lunghezza €15.000

Fabbricato del 2012 di 3 piani – in attesa di certificazione - riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€113.000	€101.700	Mq.65	€1.564,00

2) Trilocale Via Emilio Taviani

€134.000- mq.90- piano T-con balcone

Fabbricato del 2008– Classe C- stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€134.000	€120.600	Mq.90	€1.340,00

2) Bilocale Via Emilio Taviani 11

€65.000- mq.47- piano 1-con balcone– cantina

Fabbricato del 2020 – Classe E stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€65.000	€58.500	Mq.47	€1.244,00

Le unità immobiliari qui esposte sono tutte ubicate in Via Emilio Taviani e sono in buono stato di manutenzione , i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 1.244 e €/mq 1.564

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 Pozzo d'Adda- intero centro urbano

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: POZZO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale/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	1100	1500	L	3,8	5,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1850	L	5,2	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1400	L	4,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	2,9	4	L
Box	NORMALE	800	950	L	3	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	1950	L	5,7	6,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,6	L

In considerazione delle offerte di vendita parametrize 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 1.100 (min) e €/m² 1.500 (max) e box in stato conservativo normale compresi tra €/m² 800 (min) e €/m² 950 (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

- /+livello di piano
- parti comuni in buono stato manutentivo
- + triplo affaccio
- + 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 **1.400 €/mq per l'appartamento e €/mq 800 per il box**

LOTTO: appartamento + box

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
appartamento	A/2	68	€95.200,00
box	C/6	16	€12.800,00
Totale			€108.000,00

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:	€108.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€5.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€1.500,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€101.000,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	€81.000,00

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: 10.02.2022

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 14.02.2022

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 14.03.2022

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria catastale A2
3. Visura catastale A2
4. Planimetria catastale C6
5. Visura catastale C6
6. Atto rep 29702
7. elenco sintetico formalità Lotto 1
8. mappa
9. Contratto locazione
10. Condominio Angelica
11. Pratiche edilizie
12. spese condominiali
13. regolamento condominiale
14. conformità antincendio
15. conformità impianto elettrico
16. conformità impianti idrico sanitari
17. Stima Privacy