



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

1117/2020

GIUDICE: DOTT.SSA SIMONA CATERBI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA PEDULLA'

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN MILANO PIAZZA INSUBRIA 10



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 Piazza Insubria 10

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 482, particella 226, subalterno 4,

Corpo B

Bene in Milano Piazza Insubria 10

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 482, particella 226, subalterno 5

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **515.000,00**

da occupato: €

Criticità da segnalare

Prima della vendita risulta necessario provvedere all'aggiornamento catastale con deposito delle schede grafiche dei vani accessori cantine e solaio in quanto i locali accessori non sono graficamente evidenziati nelle schede planimetriche degli appartamenti; risultano invece descritti nell'atto di compravendita, e citati in visura e nel fascicolo di primo impianto catastale.

Gli oneri professionali per il rilievo dei tre vani accessori e delle parti comuni, la predisposizione e il deposito delle planimetrie catastali, compresi i diritti catastali, vengono di massima quantificati da euro 2.000,00 a euro 3.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: € **2.500,00**.

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 PIAZZA INSUBRIA 10

APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpi A-B:

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento di complessivi cinque locali e servizi al primo piano con annessi due vani cantina al piano cantinato ed un solaio .

L'unità immobiliare benchè fisicamente unita è identificata catastalmente con due corpi distinti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

Corpi A: Appartamento

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.2)

Dati identificativi: foglio 482, particella 226, subalterno 4,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, zona cens. 2, classe 4, consistenza 4,5 vani ,superficie catastale totale mq.74, totale escluse aree scoperte mq.72, rendita €615,87;
- **Indirizzo e piano:** Milano Piazza Insubria 10, piano 1-S1
- **Intestati:**
- **XXX**
- Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Corpi B: Appartamento

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.3)

Dati identificativi: foglio 482, particella 226, subalterno 5,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, zona cens. 2, classe 4, consistenza 4 vani ,superficie catastale totale mq.70, totale escluse aree scoperte mq.68, rendita €547,44;
- **Indirizzo e piano:** Milano Piazza Insubria 10, piano 1-S1
- **Intestati:**
- **XXX**
- Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: a nord proprietà di terzi, ad est piazza Insubria, a sud appartamento contiguo e proprietà comune, ad ovest cortile.

Del primo vano cantina: a nord passaggio comune, ad est cantina contigua, a sud proprietà di terzi, ad ovest cantina contigua.

Del secondo vano cantina: a nord cantina contigua, ad est parti comuni di cantinato, a sud cantina contigua e cortile comune, ad ovest cortile comune.

Del solaio: a nord scala comune, ad est passaggio comune, , a sud solaio contiguo, ad ovest cortile comune.

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: Calvairste

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: negozi dettaglio, farmacia, liceo scientifico statale Einstein, Istituto tecnico Verri, ufficio territoriale Agenzia delle Entrate.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 84-91-93, tram linea 16



Fabbricato- facciata esterna



fabbricato- facciata interna

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Fabbricato di nove piani fuori terra più un piano interrato, dotato di cortile interno

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 : cancelli in ferro e vetro con apertura elettrificata: buono
- pavimentazione parti comuni:marmo : buono
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: marmo: normale
- impianto riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: buone

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

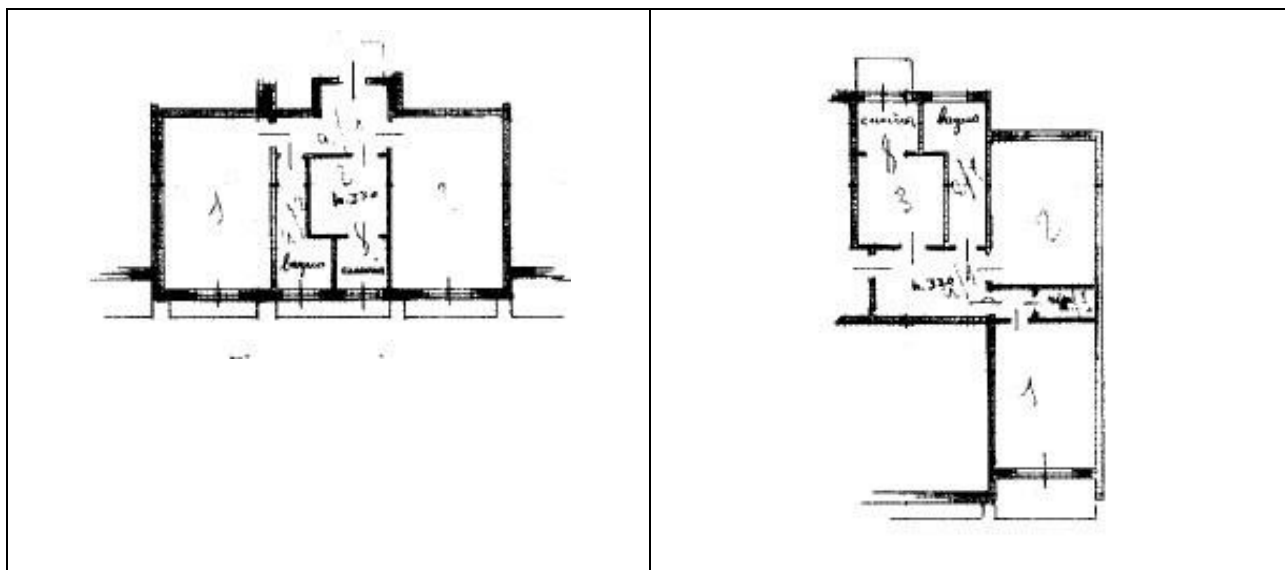
La scrivente riferisce di avere reperito il verbale di collaudo statico del 1952 statica (all.16)

2.6. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento di complessivi cinque locali e servizi al primo piano con annessi due vani cantina al piano cantinato ed un solaio.

L'appartamento è così composto: doppio ingresso, disimpegno, quattro grandi locali + un locale più piccolo, cucina, due bagni con finestra e balconi.

L'appartamento versa in pessime condizioni ed è completamente pieno di masserizie accatastate.



Planimetria catastale sub.5

Planimetria catastale sub.4

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 7.09.2021

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: legno con doppi vetri

Scarso

Sistemi di oscuramento: tapparelle plastica

Normale

Serramenti interni-porte: a battente in legno e vetro

Scarso

Pavimenti: piastrelle e piastrelle graniglia

Scarso

Pavimenti e Rivestimenti bagni: piastrelle

Scarso

Pavimento e rivestimento cucina: piastrelle

Scarso

Corpi radianti: termosifoni

Normale

Finitura tavolati interni: imbiancatura e tappezzeria

Scarso

Finitura plafoni: idropittura

Scarso

Impianti dell'appartamento*:	stato di manutenzione
Impianto produzione acqua calda: scaldabagni elettrici (da verificare)	Scarso
Elettrico: sottotraccia – non conforme	Scarso

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.8. 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 07.09.2021, nell'immobile si è rinvenuta la proprietaria

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 15.01.2021 ha inviato pec all'Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa il debitore **(all.12- Comunicazione Agenzia delle Entrate)**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.1)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all.13)** alla data del 15.07.2021 si evince:

4.1 Attuali proprietari

XXX

proprietà per la quota di 1/1

(dal 05.12.1983 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 05.12.1983 a firma Notaio XXXX, trascritto a Milano 1 il XXXX.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.1)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all.13)** alla data del 15.07.2021 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 13.05.2001 rep. XXX Notaio XXX iscritta a Milano 1 il XXX , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **XXX**, per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €320.000- totalr €640.000- durata 20 anni.

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano il 11.12.2013 rep.XX trascritto a Milano1 il XXX , a favore di **XXX** per la quota di 1/1 proprietà.

Pignoramento stipulato da Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano il 25.06.2020 repXX trascritto a Milano1 il XXX , a favore di **XXX** per la quota di 1/1 proprietà.

Pignoramento stipulato da Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano il 12.10.2020 rep.XX trascritto a Milano1 il XXX, a favore di **XXX** per la quota di 1/1 proprietà.

Da indagini effettuate dal Custode presso la cancelleria i precedenti pignoramenti risultano estinti

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Manzi Licia che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda **(all.16-17-18)**:

Millesimi : 75/1000 da atto provenienza

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €4.155,00

L'amministratore dichiara che non sono in corso spese straordinarie, e che gli impianti condominiali sono a norma con le relative certificazioni presso lo studio

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 ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II-Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

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

La scrivente in data 14.01.2021 ha protocollato richiesta di visura prot.21398/2021 presso lo Sportello Unico Edilizia richiedendo gli atti di fabbrica, e ha scaricato dal sito del Comune di Milano il certificato di abitabilità (allegato 7- Agibilità):

Certificato di abitabilità del 9.10.1991 atti n. 56329 PG 12557 EP

In data 17.03.2021 la scrivente ha ricevuto comunicazione dallo Sportello unico Edilizia che dichiara che gli atti richiesti risultano irreperibili. (all.11-Comunicazione sportello unico)

Dal certificato di abitabilità si desume che il fabbricato è stato edificato prima del 1.09.1967 in forza di: **Licenza edilizia 1450 del 18.06.1952**

7.3 Conformità edilizia

A fronte della irreperibilità degli atti edilizi relativi non risulta possibile per la scrivente dichiarare la conformità edilizia dell'appartamento, la cui distribuzione risulta comunque diversa rispetto a quanto dichiarato anche in planimetria catastale

7.4 Conformità catastale

In fase di sopralluogo, effettuato in data 7.09.2021 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto evidenziato nelle schede catastali depositate al NCEU nel 1953.

Difficoltà rilevate:

- Fusione delle due unità immobiliari identificate ai subalterni 4 e 5 effettuata attraverso

demolizioni di tavolati tra le due unità e diversa distribuzione interna

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 3.000,00 a euro 5.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 4.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

7.5 Criticità rilevate in merito ai vani accessori.

Nelle schede catastali relative alle unità abitative non sono graficamente evidenziate le cantine ed il solaio descritti nell'atto di provenienza e nelle visure catastali.

La scrivente durante l'accesso ha chiesto alla proprietaria se effettivamente possiede due cantine e un solaio, e la proprietaria ha mostrato le planimetrie dell'appartamento, del piano solaio e del piano cantine in cui risultano evidenziate le ubicazioni dei locali accessori che pertanto sono stati localizzati.

Le planimetrie (allegato 19) purtroppo non originali, sembrano essere copie degli allegati agli atti di compravendita originali stipulati dal Notaio XXXX.

Per essere certa della proprietà e provenienza degli accessori la scrivente ha fissato appuntamenti presso il catasto e la conservatoria per visionare copia cartacea dell'atto di provenienza e primo impianto catastale.

In data 20.09.21 la scrivente si è recata presso la conservatoria per verificare se l'atto di provenienza cartaceo contenesse anche allegati grafici, che invece non erano presenti.

Contemporaneamente la scrivente ha chiesto appuntamento presso gli uffici del catasto per visura del fascicolo di primo impianto e ha ricevuto appuntamento per recarsi allo sportello per il giorno 21.09.21 e successivamente appuntamento per visione del fascicolo il 28.09.21 (allegato 20)

Il 28.09.21 la visione del primo impianto catastale ha portato alle seguenti risultanze:

nel fascicolo del primo impianto catastale sono presenti le planimetrie catastali originali sub.4 e sub.5 che corrispondono a quelle estratte dalla banca dati dalla scrivente (partita 88907 : sub.4 scheda n.22661261 e sub.5 scheda n.22661298). All'interno delle due schede sono presenti le tavole di accertamento catastale presentate il 14/04/1960 con i seguenti contenuti:

sub.4 : tavola di accertamento catastale n.278/229 che nel calcolo delle consistenze inserisce una cantina.

Sub.5: tavola di accertamento catastale n.278/230 che nel calcolo delle consistenze inserisce una cantina e un solaio.

Appurato che le cantine e il solaio sono presenti in banca dati catastale risulta comunque necessario, prima della vendita, predisporre e depositare le schede grafiche catastali dei vani accessori. I costi necessari per l'aggiornamento catastale vengono evidenziati in premessa nel paragrafo Criticità.

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 sub 4

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	72,00	1,00	72,00
balconi	5,80	0,25	1,45
TOTALE			73,45

Corpo B: Appartamento sub 5

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	68,00	1,00	68,00
balconi	4,5	0,25	1,125
TOTALE			69,00
TOTALE SUP COMMERCIALE LORDA APPARTAMENTO E BALCONI			Mq.142,00

Vani accessori

La scrivente non ha potuto accedere ai vani accessori in quanto la debitrice non ha trovato le chiavi, ha potuto però individuare la localizzazione degli stessi attraverso planimetrie non in scala in possesso della debitrice (allegato 19) ; pertanto si indica un prezzo medio a corpo per i tre locali di €7.000,00 cadauno.

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, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 5.07.2021

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – settembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
----------	-----------	-----	-----------------------	-------------------------------

Piazza Insubria 16	Trilocale piano 5 in ordine	149	630.000	3.800
Piazza insubria 11	Trilocale piano 1 in ordine	70	295.000	3.792
Via Pistrucchi	Trilocale piano 2	80	385.000	4.331

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in buono stato" da €/mq 3.700 e €/mq 4.300

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell' Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2020 – MILANO – periferica.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

Codice di zona: D16

Microzona catastale n.: 3B

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	3000	4700	L	9	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2900	L	6	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1900	2400	L	6,1	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1900	L	4,5	6	L
Box	NORMALE	1700	2200	L	6,8	10,3	L

Considerando le 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 ottimo compresi tra €/m² 3.000 (min) e €/m² 4.700 (max)**, anche se l'unità immobiliare versa in condizioni manutentive molto scarse; preso atto che i prezzi delle offerte sul mercato risultano molto più alti che sui listini dell'agenzia delle entrate.

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, 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

- + parti comuni in buono stato manutentivo
- livello di piano
- impianto elettrico non a norma
- condizioni manutentive pessime

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti ed in particolare lo stato scarso di conservazione ed il livello di piano si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **3.700,00 €/mq**

LOTTO: Corpo A+Corpo B + accessori

descrizione	Categ. Catast.	Valore complessivo
Appartamento+ balconi	A/3	€525.400,00
accessori		€21.000,00
Totale		546.000,00

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:	€546.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€27.3000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€4.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€0,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€515.000,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
<i>Non ricorre il caso</i>	

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

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore costituito a mezzo PEC.

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: 7.09.2021

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 24.09.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 28.09.21

9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. Nota trascrizione atto provenienza
2. Visura storica sub.4
3. Visura storica sub.5
4. Estratto di mappa
5. Planimetria catastale sub.4
6. Planimetria catastale sub.5
7. Agibilità 38
8. Esito richiesta certificato agibilità
9. Certificato stato famiglia debitrice
10. Certificato storico residenza debitrice
11. Comunicazione Sportello Unico edilizia
12. Comunicazione Agenzia delle Entrate
13. Elenco sintetico formalità
14. Conservatoria visura atto cartaceo
15. Catasto appuntamento primo impianto
16. Verbale collaudo statico
17. Regolamento condominio
18. Comunicazione AMMINISTRATORE
19. Planimetrie allegate atto precedente
20. Ricevuta visura primo impianto catastale
21. Stima Privacy