



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

945/2019

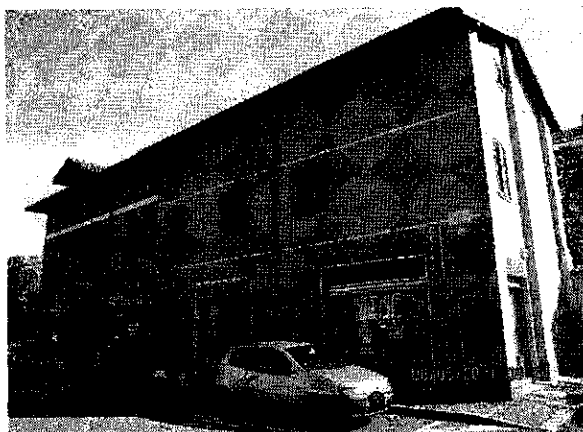
GIUDICE: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI ANTONIO SANTORO

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN SEGRATE VIA ROMA 44



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

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

INDICE SINTETICO

Corpo A

Beni in Segrate (MI) Via Roma 44

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 154, subalterno 705,

Corpo B

Beni in Segrate (MI) Via Roma 44

Categoria: C/2 [Deposito]

Dati Catastali: foglio 23, particella 154, subalterno 706,

Contratti di locazione in essere

Contratto locazione uso foresteria

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 404.000

da occupato: € 323.000

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 SEGRATE (MI) VIA ROMA 44

Appartamento + cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: appartamento

1.1. Descrizione del bene

Porzione di fabbricato ad uso abitazione di vecchissima costruzione composto da:

piano primo. Cucina, soggiorno e bagno

piano secondo: tre camere e bagno

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.1)

Dati identificativi: foglio 23, particella 154, subalterno 705,

– **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale mq.174, totale escluse aree scoperte mq.170, rendita €464,81;

– **Indirizzo e piano:** Segrate, Via Roma 44 piani 1-2

– **Intestati:**

– **XXX**

– Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- **XXX**
- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0763999 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 292552.1/2014)
- VARIAZIONE del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 PROPOSTA DI CLASSAMENTO (n. 224571.1/1998)
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 13/12/1984 in atti dal 30/05/1997 (n. 38356.2/1984)

Corpo B: appartamento

1.4. Descrizione del bene

Vano deposito al piano terra con accesso da Via Roma

1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

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

Dati identificativi: foglio 23, particella 154, subalterno 706,

- **Dati di classamento:** categoria appartamento C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale Totale mq.11, rendita €16,53;
- **Indirizzo e piano:** Segrate, Via Roma 44 piano T
- **Infestati:**
- **XXXX**
- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
- **XXX**
- Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 20/07/2017 protocollo n. MI0341143 in atti dal 20/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 104296.1/2017)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0764000 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 292553.1/2014)
- VARIAZIONE del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 PROPOSTA DI CLASSAMENTO (n. 224571.1/1998)
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 13/12/1984 in atti dal 30/05/1997 (n. 38356.3/1984)

1.7. Coerenze a corpo da nord in senso orario (da atto provenienza)

Dell'abitazione: proprietà di terzi al mappale 154, mappale 535 per due lati e Via Roma

Del vano deposito: via Roma e proprietà di terzi di tre locali

1.8. 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 Segrate

Fascia/zona: 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: negozi dettaglio, biblioteca comunale, palazzetto dello sport XXV Aprile, Municipio, banca, Chiesa parrocchiale.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 351-321-325



Fabbricato

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 3 piani fuori terra

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
- Parapetto balcone: ferro: normale
- accesso pedonale: portoncino in ferro con apertura elettrificata: normale
- scale di accesso: ppedate in pietra: normale
- ascensore: prenon presente
- condizioni generali dello stabile: buone

2.4. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

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

2.5. Caratteristiche descrittive interne Corpi A e B (all.4-5)

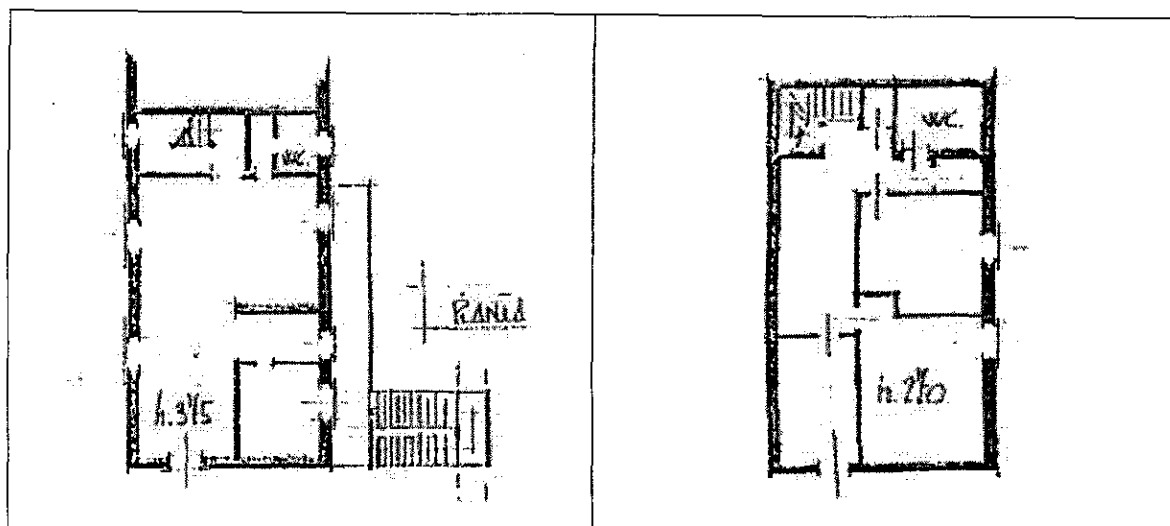
Appartamento di due livelli con accesso da scala esterna ad uso esclusivo situata nel cortile interno.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano primo: balcone di accesso, cucina, grande soggiorno-pranzo, bagno, vano scala per accesso al piano sottotetto.

Al piano secondo-sottotetto: disimpegno, bagno, tre camere due ripostigli.

Vano cantina sifo al piano terra con accesso dalla Via Roma.



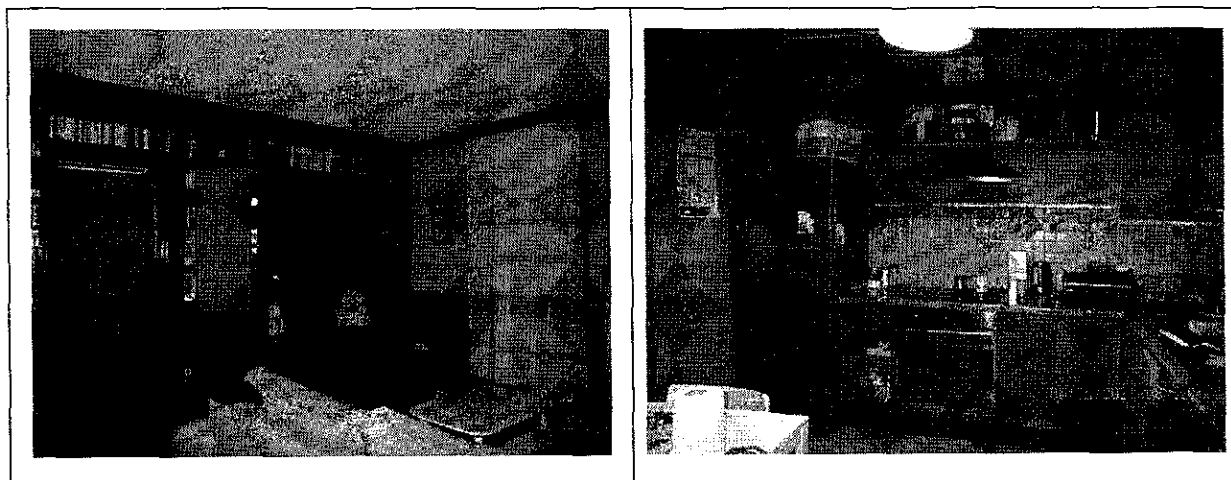
planimetria catastale Piano 1

planimetria catastale Piano 2

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 dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Soggiorno

cucina



Bagno piano 1



camera



Camera



Bagno piano 2

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 doppi vetri	Buono
Sistemi di oscuramento: persiane in legno	Buono
Serramenti interni-porte: porte in legno	Buono
Portoncino accesso: porta blindata	Buono
Pavimenti soggiorno e zona notte: parquet	Buono

<i>Pavimenti e Rivestimenti bagno piano primo: marmo</i>	Buono
<i>Pavimenti e Rivestimenti bagno piano secondo: marmo</i>	Buono
<i>Pavimento e Rivestimento cucina: piastrelle</i>	Buono
<i>Corpi radianti: termosifoni</i>	Normale
<i>Finitura tavolati inferni: stucco e imbiancatura</i>	Buono
<i>Finitura plafoni: idropittura</i>	Buono
<i>Scala: ferro e legno</i>	Buono
Impianti dell'appartamento*:	stato di manutenzione
<i>Impianto produzione acqua calda e riscaldamento: autonomo a gas – necessario verificare conformità</i>	Normale
<i>Elettrico: sottotraccia – necessario verificare conformità</i>	Normale
<i>Impianto aria condizionata- presente- necessario verificare conformità</i>	Normale

2.6. Certificazioni energetiche

La scrivente dichiara di non aver reperito la certificazione energetica dell'appartamento

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.8. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria 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. 6**) alla data del 17.03.21 si evince:

4.1 Attuali proprietari (e proprietari nel ventennio)

- **XXX**
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- **XXX**
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

(dal 11.03.1999 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 11.03.1999 rep. n. XXX a firma Notaio Ubaldo La Porta, trascritto a Milano 2 il 16.03.1999 ai nn. XXX

Si segnala che nella visura catastale non risulta evidenziato il precedente proprietario che aveva acquisito l'immobile con decreto di trasferimento del Tribunale di Milano dell'XXX trascritto a Milano 2 il 25.01.1995 ai nn. XXX come citato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 6**) alla data del 17.03.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Domanda giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il 04.06.2012 rep. XXX trascritta a Milano 2 il XXX ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX** in cui si richiede la revoca della costituzione di vincolo in Trust, risoluzione avvenuta con annotamento n.14812 del 11.07.2017

- **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

- **Iscrizioni:**

ipoteca volontaria stipulata da Notaio Aminta Mele il 18.04.2008 rep. XXX iscritta a Milano 2 il 24.04.2008 ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX** a fronte di un capitale di €230.000 durata 20 anni.

ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il 04.02.2011 rep. XXX iscritta a Milano 2 il 11.02.2011 ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX** a fronte di un capitale di €100.000 – totale €140.000

ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il 11.05.2011 rep.XXX iscritta a Milano 2 il 24.05.2011 ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX**, a fronte di un capitale di €232.380

ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il 14.11.2011 rep. XXX iscritta a Milano 2 il 30.11.2011 ai nn.XXX a favore di **XXX** contro **XXX** a fronte di un capitale di €109.640,58

ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il 29.05.2015 rep. XXX iscritta a Milano 2 il 13.07.2017 ai nn.XXX a favore di **XXXX** a fronte di un capitale di €34.509,57- totale e35.814,57

Pignoramento stipulato da Tribunale di Milano il 18.06.2019 rep.XXX trascritto a Milano 2 il 22.07.2019 ai nn. XXXX a favore di **XXXX** contro **XXX** per la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni-nessuna**

6. CONDOMINIO

Non c'è istituzione di Condominio.

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 Segrate in:

Aree B6.2 Quartiere Segrate Centro: SC5 : Edifici a prevalenza residenziale con individuazione indici urbanistici di isolato

Ambiti di trasformazione

Sensibilità paesistica alta – promozione/riqualificazione

Edifici residenziali pluripiano con tipologia quasi esclusivamente a palazzina condominiale con altezza compresa tra i 7 e i 21 metri. Utilizzo del piano terra per attività commerciali (negozi di vicinato) quasi esclusivamente in corrispondenza di Segrate centro.

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

La scrivente in data 18.03.2021 con istanza prot.48786 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate

In data 4.05.2021 la scrivente ha potuto visionare gli atti richiesti di cui si allega copia (**all.10-Pratiche edilizie**)

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967.

Le pratiche edilizie reperite dall'amministrazione e visionate dalla scrivente sono le seguenti:

Nulla Osta prot.18118 del 3.12.1974 per sostituzione canali di gronda e intonaco pareti.

Nulla Osta prot.7907 del 26.05.1975 per costruzione marciapiede

Concessione edilizia prot.9370 del 30.06.1977 per modifiche interne e rifacimento tetto

Concessione edilizia prot.15898 del 20.09.1984 per modifiche interne

Concessione edilizia in sanatoria n.70/1985 prot.30587/85 del 28.01.1999 per trasformazione sottotetto in superficie utile abitabile, con contestuale dichiarazione di agibilità

7.3 Conformità edilizia e catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU il 13.12.1984, anche se molto malamente riportata, risulta conforme ai contenuti della Concessione Edilizia in sanatoria eccetto per il tamponamento di una apertura verso il vano scala al piano primo.

In fase di sopralluogo, effettuato in data 6.05.2021 si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare non risulta conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale e nella tavola allegata alla pratica edilizia.

Diffformità rilevate:

- Tamponamento vano porta tra locale soggiorno e vano scala interno;
- Rimozione disimpegno bagno al piano primo per ingrandire il bagno

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

7. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale

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 pertinentziali 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	180,00	1,00	180,00
balcone	11,00	0,25	2,75
Scala ad uso esclusivo	10,00	0,10	1,00
Locale deposito	11,00	0,25	2,75
totale			186,50

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 (rilevo superfici e caratteristiche in data 4.02.2021).

9.2 Fonti d'informazione

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEGRATE

Fascia/zona: Centre/CENTRO - VILLAGGIO AMBROSIANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	1700	2300	L	6	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3100	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2250	L	5,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1700	L	5,7	6,7	L
Box	Normale	950	1350	L	4,5	6,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2550	3200	L	8,1	10	L
Ville e Villini	Normale	2400	2500	L	7,5	8	L

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020- Segrate: centro, Villaggio Ambrosiano.

Considerando le caratteristiche del fabbricato e dell'unità abitativa per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **abitazioni civili stato conservativo normale compresi tra €/m² 1.700 (min) e €/m² 2.300 (max)**;

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - febbraio 2021

località	tipologia	Ma	Prezzo fot. richiesta	€/mq decurtato 10%
Via Roma 25	Trilocale- piano 1- ristrutturato	98	385.000	3.535
Via Roma 96	Trilocale - piano 5 - ristrutturato	85	247.000	2.615
Via Roma	Trilocale - piano 2- da ristrutturare	85	188.000	1.990

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in stato normale " da €/mq 1.990 e €/mq 3.535

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 + solaio

- + buone esposizione e luminosità
- + livello di piano
- + parti comuni in buono stato manutentivo
- stato manutentivo scarso dell'appartamento
- da eseguire la revisione degli impianti elettrico e idrico-sanitario

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

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 **2.300,00 €/mq**

LOTTO: appartamento + vano solaio

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto	A/3	186,00	€429.000,00

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.

9.4 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:	€429.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€21.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): non è istituito condominio	
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€404.000,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato) <i>(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)</i>	€323.000,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRITA' CANONE LOCAZIONE

Congruo

CRITICITA' DA SEGNALARE

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 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.

Data sopralluogo: 6.05.2021

Data della valutazione: 10.05.2021

Data della relazione: 11.05.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. Visura storica catastale A3
2. Visura storica catastale C2
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale A3
5. Planimetria catastale C2
6. Elenco sintetico formalità
7. Comunicazione Agenzia entrate x nominativo debitore
8. Contratto di locazione Trust
9. Atto provenienza
10. Pratiche edilizie
11. Registrazione contratto locazione
12. Stima privacy