



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

537/2021

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV.LUCA PERATA

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN CESATE (MI) VIA ITALIA 1



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 CESATE (MI) – VIA ITALIA 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 19, particella 194, subalterno 9,**

Stato occupativo

libero

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **71.000,00**

da occupato: €

Criticità da segnalare: no

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale redatta depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 1

Sito in CESATE VIA ITALIA 1

Appartamento + cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato.

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 19, particella 194, subalterno 9,

- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale mq.60, totale escluse aree scoperte mq.59, rendita €247,90;
- **Indirizzo e piano:** CESATE, Via Italia 1 n.B - Piano 2-S1
- **Intestati:**
- **XXX**
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- CLASSAMENTO del 19/04/1995 in atti dal 02/12/1998 PF 98/99 (n. 5576/1965)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze a corpo (come da atto di provenienza):

dell'appartamento: a nord-est e a sud-est cortile comune, a sud-ovest appartamento di proprietà di terzi, a nord-ovest vano scala comune;

della cantina: a nord-est cantina n.6 di proprietà di terzi, a sud-est cantina n.1 di proprietà di terzi, a nord-ovest corridoio 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 CESATE

Fascia/zona: nucleo urbano contiguo a ferrovia

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: alcuni negozi dettaglio, Chiesa San francesco, Scuola media statale,

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria, autobus di linea Z411



Fabbricato

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Fabbricato di 4 piani fuori terra e di un piano interrato facente parte di un complesso composto di tre fabbricati. L'edificio è interno rispetto alla strada e non è dotato di ascensore

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: scarso
- Portoncino accesso : alluminio e vetro: scarso
- Sererranenti vano scale: alluminio e vetro: normale
- pavimentazione vani scale: pietra posata opus-incertum: buono

- ascensore: assente
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale: marmo: normale
- condizioni generali dello stabile: scarse

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di avere reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico condominiale (allegato

2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

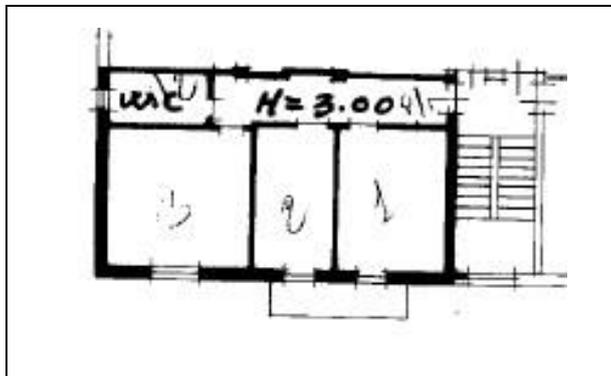
La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

2.6. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da corridoio, locale cucina, due camere, bagno, ripostiglio a soppalco, balcone e annessa cantina.

h.int.2,95

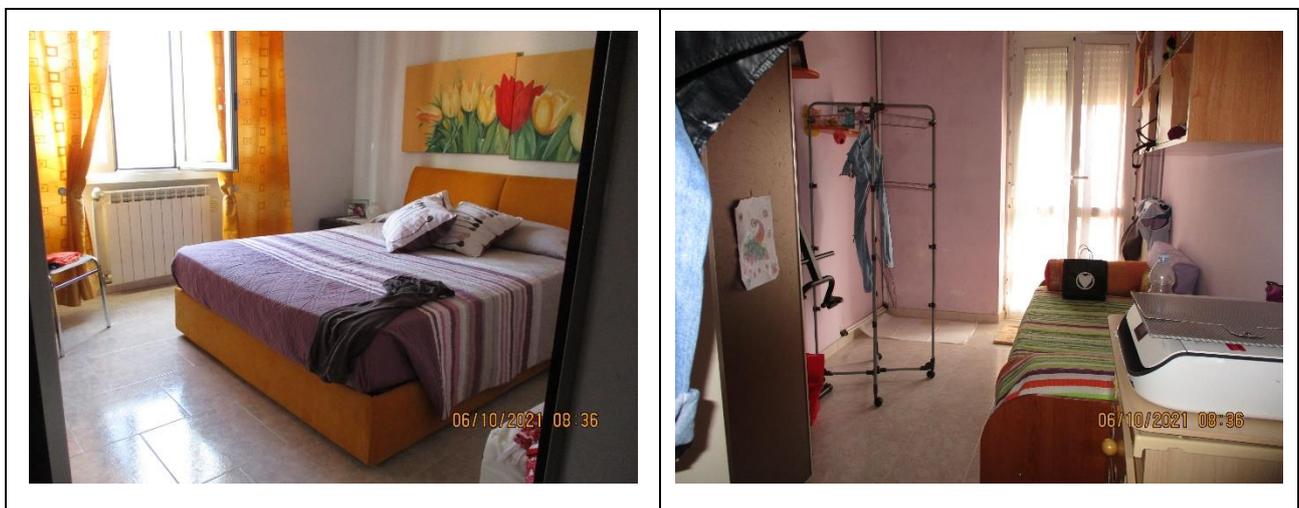


planimetria catastale

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.

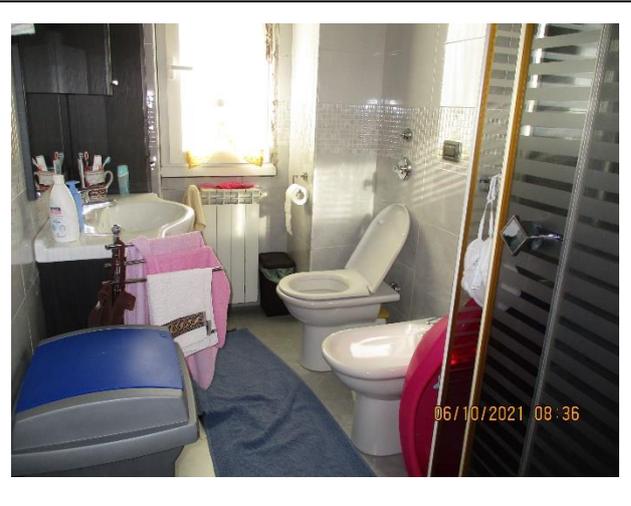
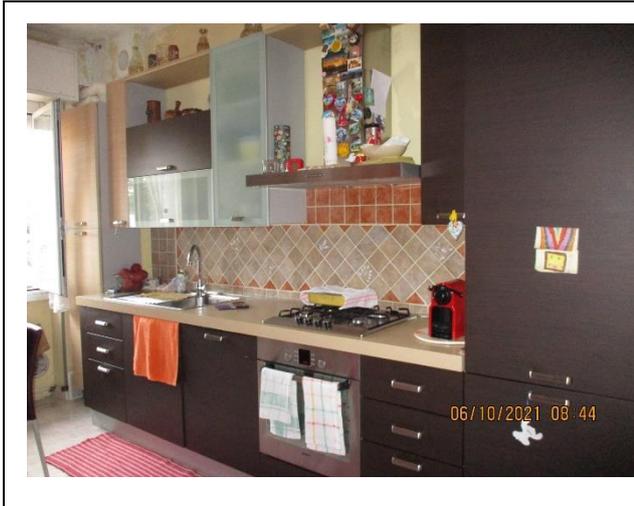
L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dell'accesso effettuato alla presenza dell'incaricato del Custode Giudiziario e del legale del debitore in data 6.10.2021



camera

camera



cucina

bagno

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 alluminio con doppi vetri

Normale

Sistemi di oscuramento: tapparelle

Normale

Serramenti interni-porte: a libro in legno

Buono

Pavimenti: piastrelle

Buono

Pavimenti e Rivestimenti bagni: piastrelle

Buono

Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, bidet, wc, doccia

Normale

Rivestimento parete attrezzata cucina: piastrelle

Buono

Corpi radianti: termosifoni alluminio

Normale

Finitura tavolati interni: imbiancatura*

Scarso

Finitura plafoni: idropittura*

Scarso

Impianti dell'appartamento*:

stato di manutenzione

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

Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Normale

**Si sono riscontrate evidenti infiorescenze e macchie su pareti perimetrali e plafoni dovute ad infiltrazioni; la proprietaria ha dichiarato che il condominio ha recentemente provveduto a sostituire i pluviali che erano stati causa delle infiltrazioni.*

2.7. Certificazioni energetiche

La scrivente riferisce di non aver reperito la certificazione energetica

2.8. Certificazioni di conformità degli impianti

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

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

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

L'accesso del 6 ottobre 2021 è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario e della debitrice che ha dichiarato di risiedere nell'immobile con la figlia .

3.2 Esistenza contratti di locazione

Si allega Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate riguardante l'assenza di contratti di locazione registrati (all.5)

4. PROVENIENZA

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.6-7)** alla data del 15.09.21 si evince:

4.1 Attuali proprietari

– **XXX**

(dal 04.05.2009 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 04.05.2009 rep. n. 77162/20942 a firma Notaio Villa Alberto trascritto a Milano 2 il 26.05.2009 ai nn. 63240/38229.

4.2 Precedenti proprietari

XXX

(dal 18.04.2000 al 4.05.2009)

in forza di **atto di compravendita** del 18.04.2000 rep. n. 14149/2271 a firma Notaio Scaravelli Monica trascritto a Milano 2 il 20.04.2000 ai nn. 38246/26095 da potere **XXX**

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 15.09.21 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-**

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa coniugale stipulato da Tribunale

di Milano il 4.06.2018 rep. 12321 trascritto a Milano 2 il 5.11.2018 ai nn. 138997/91156

Note: Il verbale risulta trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca e pertanto risulta non opponibile alla procedura.

- **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 il 4.05.2009 rep.77163/20943 da Notaio Villa Alberto iscritta a Milano 2 il 26.05.2009 ai nn.63241/12635 a favore di **XXX** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Capitale €110.080,00- Ipoteca €220.216,00- durata 30 anni

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano il 19.05.2021 rep.6905 trascritto a Milano 2 il 24.05.2021 ai nn. 72869/49742 a favore di **XXX** per la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Procedura di liquidazione del patrimonio stipulato da Tribunale di Milano il 29.05.2020 rep.45 trascritto a Milano 2 il 29.06.2020 ai nn. 65422/40304 a favore di **XXX** per la quota di 1/2 di proprietà.

(si segnala che i creditori si sono costituiti nella presente procedura)

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Studio Emmevi che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente del 6.10.21, inviava la documentazione a cui si rimanda (**all.9-10**):

Millesimi : 59,5/1036

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : circa €803,00

Spese straordinarie deliberate:no

Il Condominio segnala che hanno avuto un atto da parte del consorzio acqua potabile per mancati pagamenti per circa €. 50.000,00,

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Cesate:

Ambito 4 residenziale consolidato

Tessuto urbano residenziale caratterizzato da una media densità edilizia

Fabbricato contiguo al sedime ferroviario

7.2 Pratiche edilizie reperite presso Sportello unico edilizia Milano

La scrivente in data 23.07.21 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cesate.

In data 27.07.21 l'Ufficio tecnico ha inviato gli atti edilizi in formato digitale; atti che verranno elencati qui di seguito.

(A causa del peso eccessivo dei documenti ricevuti, la scrivente deposita solamente l'abitabilità, nel caso gli ulteriori documenti fossero richiesti da chi interessato, li invierà a chi interessato in formato digitale)

Il fabbricato è stato costruito prima del 1.09.1967 .

Certificato di abitabilità del 12.12.1994 (P.E.89/1963)

Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera n.84/2013 del 19.11.2013 prot.16514 per Dismissione centrale termica e formazioni nuovi impianti autonomi

7.3 Conformità edilizia e catastale

Nella documentazione edilizia ricevuta dall'Amministrazione è presente una tavola grafica allegata alla CILA 2013 che descrive la distribuzione interna dell'unità immobiliare.

La distribuzione interna dell'appartamento non corrisponde a quanto evidenziato sia nella tavola edilizia che nella planimetria catastale depositata al NCEU il 31.05.1965

Differenze riscontrate:

- Demolizione di tavolato tra il primo locale e il corridoio; la mancanza del tavolato con maggiorazione della superficie del locale, non rispetta i rapporti aero-illuminanti che non rispondono ai minimi regolamentari
- Negli atti di fabbrica la cucina era sita nel locale di mezzo allo stato attuale la cucina è nel primo locale e la demolizione della parete citata ha portato alla mancanza del disimpegno regolamentare tra locale cucina e locale bagno.
- Creazione di ripostiglio a soppalco nel corridoio.
- Presenza di grande volume in muratura tra la camera e il bagno, non evidenziato nelle tavole

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto i profili 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

Inoltre si quantificano i costi per le opere per la regolarizzazione dei requisiti di abitabilità relativi: costruzione di tavolato e fornitura e posa porta per creazione di disimpegno regolamentare. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 2.000 ed un massimo di euro 4.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€3.000,00**

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	60,00	1,00	60,00
balconi	3,70	0,25	0,92
cantina	5,60	0,25	1,4

totale

62,00

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 6.10.21

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – ottobre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via Italia 11	Bilocale piano3	60	95.000	1.425
Via Isonzo	Bilocale piano 1	60	99.000	1.485
Via Italia 4-H	Bilocale piano R	60	95.000	1.425
Via Italia 4	Bilocale piano 1	60	90.000	1.350

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"Abitazioni civili in buono stato" da €/mq.1.350 e €/mq.1.485

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 –CESATE - Fascia/Zona: centrale intero centro urbano

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CESATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO 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	1600	L	3,6	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2200	L	5,2	7,2	L
Box	NORMALE	760	900	L	3	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	4,3	5,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2050	L	5,5	7	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 di **abitazioni civili stato conservativo normale compresi tra €/m² 1.100(min) e €/m² 1.600 (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, 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

+/- esposizione e luminosità

-Stato manutentivo plafoni e pareti interne all'unità immobiliare

+ livello di piano

- parti comuni in stato manutentivo scarso

- necessaria ristrutturazione

- da eseguire la messa a norma dell'impianto elettrico e la revisione dell'impianto riscaldamento e idrico-sanitario

- presenza di abusi che necessitano opere di ripristino

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 **1.350,00€/mq**

LOTTO: appartamento

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
appartamento	A/3	62,00	€83.700,00

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:	€83.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€4.185,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€7.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€1.606,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€71.000,00

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)

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.

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 alla debitrice e al Suo legale 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.

Data sopralluogo: 6.10.21

Data della valutazione: 6.10.21

Data della relazione: 11.10.2021

Aggiornamento: 20.10.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI

- Rilievo fotografico
1. Visura storica catastale
 2. Planimetria catastale
 3. Estratto di mappa
 4. Atto provenienza
 5. Comunicazione Agenzia delle Entrate
 6. Elenco sintetico formalità
 7. Nota trascrizione successione
 8. Abitabilità
 9. Dichiarazione conformità imp.elettrico condominiale
 10. Bilancio preventivo
 11. Perizia privacy