



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**559/2020**

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRA CROCI

### **STIMA PRIVACY**

#### **LOTTO 1:**

APPARTAMENTO SITO IN MILANO VIA DEGLI UMILIATI 13



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

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

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Bene in Milano Via degli Umiliati 13

Categoria: A/4 appartamento

Dati Catastali: foglio 565, particella 203, subalterno 27,

### Stato occupativo

libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.500,00

da occupato: €

*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 degli UMILIATI 13

## APPARTAMENTO

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

#### Corpo A: Appartamento

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano terra di tre locali e servizi.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

**Dati identificativi:** foglio 565, particella 203, subalterno 27,

- **Dati di classamento:** categoria A/4, zona cens. 3, classe 6, consistenza 4 vani , superficie catastale totale mq.79, totale escluse aree scoperte mq.79, rendita €609,42;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via degli Umiliati 13- Piano T
- **Intestati:**
- **xxx**
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **xxx**
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **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

*Note: si segnala che nell'atto di provenienza risulta descritto anche un vano solaio con le sue coerenze mentre in visura e relativa scheda catastale il solaio non è presente.*

**Confini** (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: parti comuni, via degli umiliati, parte comune, altra proprietà.

**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: periferica- Mecenate-Ponte Lambro

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: centro cardiologico Monzino, Ufficio Postale, Chiesa parrocchiale, alcuni negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 45-175



*Fabbricato- facciata esterna*



*fabbricato- cortile interno*

### 2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio storico a corte costruito nel 1926 circa di tre piani fuori terra 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: pessimo
- accesso pedonale e carraio : cancello in ferro: scarso
- pavimentazione cortile : cemento: scarso
- ascensore: non presente
- pavimentazione androne: pietra: normale

- impianto riscaldamento condominiale: normale
- condizioni generali dello stabile: scarse

**2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali**

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

**2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato**

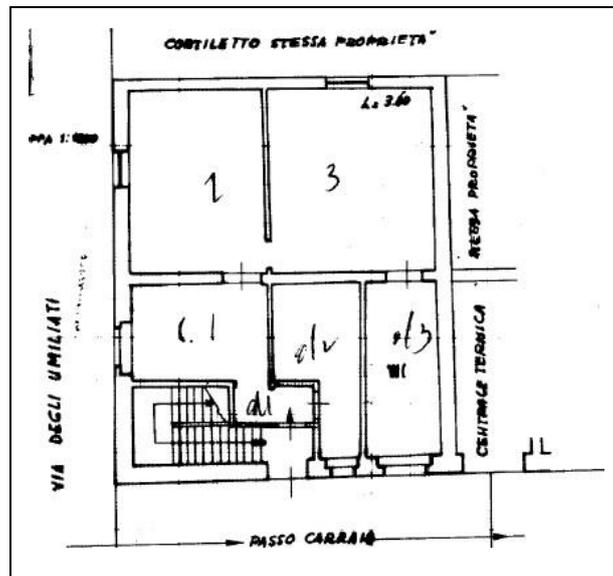
La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

**2.6. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)**

Appartamento sito al piano terra , dotato di affaccio su tre lati e composto di tre locali, cucina e bagno e ripostiglio sotto scala.

Stato di manutenzione dell'appartamento: scarso (si segnalano infiltrazioni e macchie di umidità su plafoni e interno muri perimetrali).

Altezza interna m.2,90



*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 del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 22.09.2021



*soggiorno*



*cucina*

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

### Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare

#### componenti edilizie dell'appartamento:

#### stato di manutenzione

Serramenti esterni: alluminio con doppi vetri

Normale

Sistemi di oscuramento: persiane

Normale

Serramenti interni-porte: a battente in legno e vetro

Scarso

Pavimenti: piastrelle

Normale

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Pessimo

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

Normale

Rivestimento cucina: piastrelle

Scarso

Corpi radianti: termosifoni

Normale

Finitura tavolati interni: imbiancatura

Pessimo

Finitura plafoni: idropittura

Si segnala macchie, incrostazioni provenienti da infiltrazioni su plafoni e muri perimetrali

Pessimo

#### Impianti dell'appartamento\*:

#### stato di manutenzione

Impianto produzione acqua calda: elettrico

Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

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 22.09.21 nell'immobile si è rinvenuta la debitrice.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 18.08.2021 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 i debitori **(all.3- Comunicazione Agenzia delle Entrate)**

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.8)** alla data del 12.10.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**xxx**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

(dal 03.05.2005 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 3.05.2005 rep.n.10457/6614 a firma Notaio Rosanna Di Mauro di Milano, trascritto a Milano 1 il 05.05.2005 ai nn. 30810/17277.

### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

Proprietà per la quota 1/1

(dal 06.03.1984 al 03.05.2005)

in forza di **atto di compravendita** del 06.03.1984 rep. n. 138420/6919 a firma Notaio Luciano Zito di Cuveglio, trascritto a Milano 1 il 07.03.1984 ai nn. 12901/10241.

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.8)** alla data del 12.10.2021 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 03.05.2005 rep. 10458/6615 Notaio Di Mauro Rosanna iscritta a Milano 1 il 05.05.2005 ai nn. 30811/7100 , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **xxx** per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €150.000,00- ipoteca €300.000- durata 30 anni.

**Ipoteca Legale** del 02.02.2010 rep. 2562/68 Equitalia Esatri Spa iscritta a Milano 1 il 08.02.2010 ai nn. 6782/1415 , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore xxx per la quota 1/2 di proprietà. Capitale €33.196,44- ipoteca €66.392,88.

**Ipoteca Legale** del 09.11.2012 rep. 1870/6812 Equitalia Nord Spa iscritta a Milano 1 il 09.11.2012 ai nn. 58212/8624 , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) a favore di **xxx** per la quota 1/2 di proprietà. Capitale €69.967,65- ipoteca €139.935,30.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 10.10.2012 rep.18648 trascritto a Milano1 il 26.11.2012 ai nn. 59392/42886 , a favore di **xxxx**

N.B. Il creditore precedente ha riferito che al pignoramento non è stato dato impulso dal precedente amministratore.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano il 22.06.2020 rep.7713 trascritto a Milano1 il 27.07.2020 ai nn. 48954/31296 , a favore di **xxx** per la quota di 1/1 proprietà.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Farina, che a fronte della richiesta di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda **(all.9)**:

### Millesimi:

Tabella proprietà 135,81 mm  
 Tabella spese generali 138,50 mm  
 Tabella riscaldamento quota fissa 157,54  
 Tabella manutenzioni 138,50  
 Tabella acqua a persone 5 su 28  
 Tabella Riscaldamento 2020/21 2865 su 48788  
 Tabella ripartitori 2 su 28

### 6.1 Spese di gestione condominiale

#### Spese ordinarie medie annue:

€ 1.968,68

**Specifica di spese straordinarie eventualmente deliberate e non ancora eseguite o in essere:**(affinché chi acquista sia a conoscenza degli ulteriori importi da versare);

Riqualificazione centrale termica € 3.185,82

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €1.240,00

#### Posizione debitoria in relazione all'anno in corso e all'anno solare precedente:

Debito per esercizio in corso € 1.879,83

Debito per esercizio anno precedente € 1.546,09

*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 Milano ARU- Ambiti di rinnovamento urbano – Titolo II- Capo VI

Tessuti di rinnovamento urbano (art.23

Navigli Storici ambiti di tutela paesaggistica

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

La scrivente in data 7.09.2021 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia richiedendo gli atti di fabbrica.

In data 15.09.21 la scrivente ha ricevuto comunicazione dallo Sportello Unico Ediliziache gli atti di fabbrica erano da richiedere all'Archivio Storico Biblioteca Trivulziana

In data 20.09.2021 la scrivente si è recata presso la Biblioteca Trivulziana a ritirare copia degli atti di fabbrica (allegato 7) da cui risulta che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967 in forza di:

#### Licenza 891/1926 atti n. 162352/30725

Inoltre la scrivente ha reperito una Licenza di occupazione (allegato 6) relativa a due autorimesse al piano terreno.

### 7.3 Conformità edilizia e catastale

Le tavole grafiche allegate agli atti di fabbrica non corrispondono allo stato attuale dell'immobile che ovviamente nel tempo ha subito diverse modifiche.

In fase di sopralluogo, effettuato in data 22.09.2021, si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'appartamento non risulta conforme a quanto evidenziato nella scheda catastale depositata al NCEU nel 1989.

Difficoltà rilevate:

- creazione di corridoio dall'ingresso al soggiorno
- ingrandimento del locale bagno attraverso spostamento del tavolato verso il locale cucina che risulta ridimensionato
- Chiusura ed apertura vani porta
- 

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 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.500,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

#### Corpo A: Appartamento

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	80,00	1,00	80,00
<b>TOTALE</b>			<b>80,00</b>

## 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 22.09.21

### 9.2 Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – dicembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via degli Umiliati 21	Trilocale piano 1 in buono stato	83	165.000	1.789
Via degli Umiliati 26	Trilocale piano 2 in buono stato	115	175.000	1.369
Via degli Umiliati 1	Trilocale piano T stato normale	70	125.000	1.607
Via degli Umiliati	Bilocale piano R Stato normale	55	78.000	1.276

Si evidenzia che sul sito Immobiliare.it sono presenti molte offerte di vendita di appartamenti siti in Via degli Umiliati.

Attraverso la rilevazione effettuata, riportata in tabella, i prezzi di mercato rilevati risultano compresi:

" da €/mq 1.276 e €/mq 1.789

**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" – 1° semestre 2021 – MILANO – forlanini, Mecenate, ortomercato, Santa Giulia.

**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 1

**Provincia:** MILANO

**Comune:** MILANO

**Fascia/zona:** Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

**Codice di zona:** D15

**Microzona catastale n.:** 37

**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	2550	3700	L	8,2	12	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2550	L	6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2100	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	3,4	5	L
Box	NORMALE	1250	2000	L	5	8	L

In considerazione delle offerte di vendita parametriche ai prezzi delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle entrate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato

abitazioni economiche in stato conservativo normale compresi tra **€/m<sup>2</sup> 1.200 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.700 (max)**;

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, parametrando i prezzi rilevati attraverso le offerte di acquisto e le rilevazioni delle Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Corpo A: appartamento + cantina

- /+livello di piano
- parti comuni in scarso stato manutentivo
- monoaffaccio
- impianto elettrico e riscaldamento da verificare
- condizioni manutentive scarse

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 **1.400,00 €/mq**

#### LOTTO 1: appartamento

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Lotto 1</b>	A/4	80,00	€112.000,00

### 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.

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€112.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€5.600,00
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 capitolo	-€3.426,00

6):

---

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato) €.99.500,00**

---

**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.*

### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

---

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 22.09.21

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 28.11.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 29.11.21

---

### ALLEGATI

#### Rilievo fotografico

1. visura catastale
2. planimetria catastale
3. comunicazione Agenzia delle Entrate
4. atto provenienza
5. esito richiesta certificati agibilità
6. certificato agibilità
7. atti di fabbrica
8. elenco sintetico formalità
9. regolamento condominio
10. Stima Privacy