



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**682/2021**

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCA FROJO

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 1:**

APPARTAMENTO SITO IN MILANO PIAZZA GABRIELE ROSA 6



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 Gabriele Rosa 6

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 585, particella 120, subalterno 2,

#### Stato occupativo

libero

#### Contratti di locazione in essere

no

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00 da

occupato: €

#### Criticità da segnalare: no

*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 GABRIELE ROSA 6

APPARTAMENTO + CANTINA

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: Appartamento 1.1. Descrizione del bene

Appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno, con annesso pertinenziale vano di cantina al piano seminterrato

### 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 585, particella 120, subalterno 2,

– **Dati di classamento:** categoria A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 4 vani , rendita €392,51;

– **Indirizzo e piano:** Milano Piazza Gabriele Rosa 6, PT-S1 scala B – **Intestati:**

\*\*\*

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

**Dati derivanti da:**



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2018 protocollo n. MI0033334 in atti dal 27/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8319.1/2018)
- VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. MI0038288 in atti dal 27/01/2017 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 12362.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

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

Dell'appartamento: a nord parti comuni e proprietà di terzi, a sud cortile, ad est e ovest proprietà di terzi;

Della cantina: a nord terrapieno, a sud corridoio comune, ad est e ovest proprietà di terzi. **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: Corvetto

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

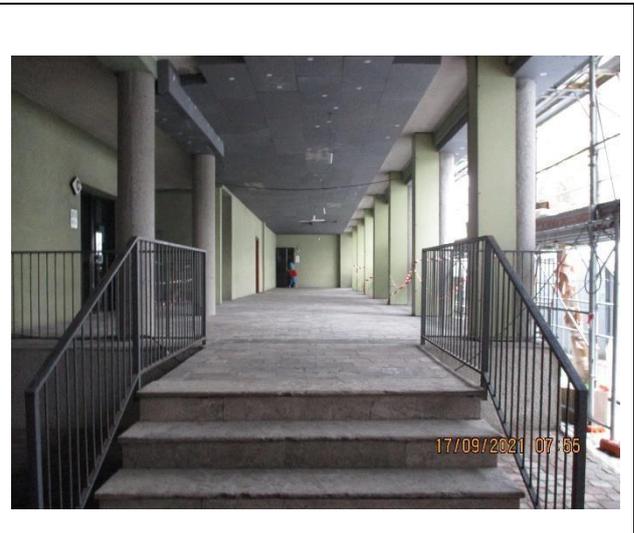
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: alcuni negozi dettaglio, scuola primaria Fabio Filzi, Chiesa parrocchiale, AST Città metropolitana, Tennis Club Milanese Libertas,

Principali collegamenti pubblici: MM1 fermata Porto di mare, autobus di linea 73-77-95,



*Fabbricato- facciata esterna*



*fabbricato- porticato comune*

### 2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Fabbricato di cinque 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.*



Al momento del sopralluogo il fabbricato era coperto da impalcature in quanto è in corso intervento di riqualificazione energetica con opere edili di isolamento termico a cappotto delle facciate

- accesso pedonale e carroia : cancello in ferro con apertura elettrificata: normale
- pavimentazione parti comuni: pietra: normale
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: matmo: normale
- riscaldamento centralizzato: normale
- condizioni generali dello stabile: normali

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

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

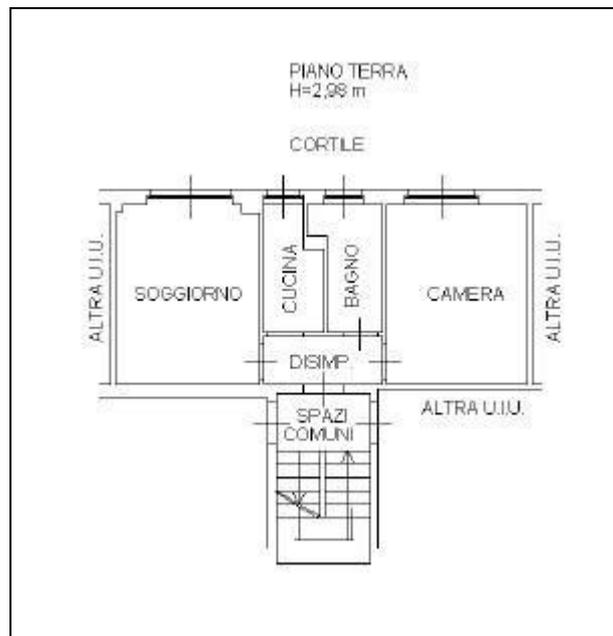
#### 2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

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

#### 2.6. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno, con annesso pertinenziale vano di cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è monoaffaccio verso il cortile interno



*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 17.09.2021





camera



camera

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 e vetro singolo

Pessimo

Sistemi di oscuramento: tapparelle plastica

Scarso

Serramenti interni-porte: a battente in legno laccato e vetro

Pessimo

Pavimenti: piastrelle granoglia

Scarso

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Scarso

Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, wc, vasca

Scarso

rivestimento cucina: piastrelle

Scarso

Corpi radianti: termosifoni ghisa con contabilizzatori

Scarso

Finitura tavolati interni: imbiancatura

Scarso

Finitura plafoni: idropittura

Pessimo

**Impianti dell'appartamento\*:**

**stato di manutenzione**



produzione acqua calda: scaldabagno elettrico – conformità da verificare

Scarso

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Pessimo

## 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 17.09.2021 ed è stato rinvenuto il debitore

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 23.07.21 prot.266924 ha inviato pec all'Agazia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione. L'Agazia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa il debitore (**all.5- Comunicazione Agazia 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 – Agazia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.6**) alla data del 16.09.21 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

\*\*\* proprietà per la quota di 1/1

(dal 23.02.2017 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 23.02.2017 rep. n. 56573/28667 a firma Notaio Franco Rosario, trascritto a Milano 1 il 01.03.2017 ai nn. 14140/9442.

### 4.2 Precedenti proprietari

\*\*\*

Quota di 1/3 di proprietà

\*\*\*

Quota di 1/6 di proprietà (dal 25.04.2016 al 23.02.2017)

in forza di **denuncia di successione** in morte di \*\*\* Pubblico Ufficiale Milano 1 il 23.08.2016 rep. 1751vol. 9990 , trascritto a Milano 1 il 28.11.2016 ai nn. 77370/52325.

Con **Accettazione tacita di eredità** stipulata il 23.02.2017 rep.56573/28667 da Notaio Franco Rosario, trascritta a Milano 1 il 01.03.2017 ai nn. 14138/9440

\*\*\*

Quota di 2/3 di proprietà (dal 06.04.2014 al 23.02.2017)

in forza di **denuncia di successione** in morte di \*\*\* Pubblico Ufficiale Milano 1 il 17.09.2014 rep. 1838 vol.9990 , trascritto a Milano 1 il 31.10.2014 ai nn. 54659/39740.



Con **Accettazione tacita di eredità** stipulata il 23.02.2017 rep.56573/28667 da Notaio Franco Rosario, trascritta a Milano 1 il 01.03.2017 ai nn. 14138/9440.

(precisando, come previsto dall'articolo 479 C.C., \*\*\* hanno accettato, per trasmissione del diritto di accettazione, anche la quota di \*\*\* ricevono la quota di 1/6 di Piena proprietà ciascuno.

\*\*\*

Per la quota di 1/3 cadauno (dal 18.09.1995 al 22.12.1999)

in forza di **atto di compravendita** del 114.06.1977 rep. n. 100931 a firma Notaio Antonio Zaraga, trascritto a Milano 1 il 08.07.1977 ai nn. 16646/13926.

## 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.6**) alla data del 16.09.21 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- 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 23.02.2017 rep. 56574/28668 Notaio Franco Rosario iscritta a Milano 1 il 01.03.2017 ai nn. 14141/2383 , derivante da concessione a garanzia mutuo a favore di **Banca Unione di banche Italiane SPA** contro \*\*\* , per la quota 1/1 di proprietà. Capitale €68.000 totale €136.000- durata 30 anni.

**Ipoteca Concessione Amministrativa /riscossione** stipulata il 09.08.2019 rep. 14569/6819 da Agenzia delle Entrate Riscossione, iscritta a Milano 1 il 09.08.2019 ai nn. 64943/11489 , a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione** contro \*\*\* , per la quota 1/1 di proprietà. Per €248.038,14 a garanzia di €124.019,07

**Ipoteca Concessione Amministrativa /riscossione** stipulata il 22.11.2019 rep. 15299/6819 da Agenzia delle Entrate Riscossione, iscritta a Milano 1 il 25.11.2019 ai nn. 88280/15680 , a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione** contro \*\*\* , per la quota 1/1 di proprietà. Per €80.276,08 a garanzia di €40.138,04.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano il 11.05.2021 rep.7537 trascritto a Milano 1 il 16.06.2021 ai nn. 4740/33403 , a favore di **Intesa San paolo SPA** contro \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio bassano SRL che anche a fronte di innumerevoli solleciti della scrivente per ricevere le informazioni richieste non ha provveduto, pertanto la scrivente deposita la stima entro i termini previsti, indicando una cifra di massima per le spese ordinarie, e nel caso l'amministrazione provvedesse prima dell'Udienza, depositerà integrazione

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile **ipotizzate** €1.600,00

*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 Milano ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II-Capo V) Tessuti urbani ad impianto aperto (art.21.3)

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

La scrivente in data 23.07.2021 ha inviato richiesta di accesso agli atti edilizi allo Sportello Unico Edilizia PG. 411859 richiedendo gli atti di fabbrica.

Sul portale Sportello unico la scrivente ha scaricato i certificati di abitabilità (allegati 7-8-9)

In data 29.09.21 la scrivente si è recata alla Cittadella degli Archivi Via Gregoriovios per visionare quanto reperito dagli uffici, (allegato 10) si fa presente che nel fascicolo non erano presenti le tavole grafiche relative al fabbricato 5 che è quello in cui è situata l'unità immobiliare.

In data 21.10.21 la scrivente si è recata in Via sile 8 presso lo Sportello Unico edilizia per visionare un ulteriore fascicolo in cui erano presenti copie dei certificati di Agibilità e la licenza edilizia del 24.07.1956 (fabbricato 5) che si allega (allegato 11) anche in questo fascicolo non erano presenti le tavole dei tipi edilizi ma solo dei cementi armatidel piano rialzato.

Il complesso è stato costruito da Istituto Autonomo case Popolari della Provincia di Milano precedentemente al 1 settembre 1967 in forza di:

**Licenza di occupazione 198 del del 27.02.1958 a seguito di Licenza edilizia 23.07.1956 (atti 97834/21701/1956)**

**Licenza di occupazione 279 del 9.04.1958 a seguito di Licenza edilizia del 24.05.1956 (atti 86525/19752/1956)**

**Licenza di occupazione 280 del 9.04.1958 ( fabbricato 5) a seguito di Licenza edilizia 24.07.1956 (atti 97833/21700/1956)**

## 7.3 Conformità edilizia e catastale

Il complesso è stato edificato prima del 1 settembre 1967.

Nei fascicoli edilizi visionati non erano presenti le tavole grafiche relative al fabbricato 5 di interesse, pertanto la scrivente non può dichiarare la conformità dell'unità immobiliare.

Nella visura catastale non risultano evidenziate modifiche interne oltre ad una variazione del 27.01.2017 per migliore identificazione grafica.

La scheda catastale risulta conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare e della cantina.

# 8. CONSISTENZA

## 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 <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	42,00	1,00	43,00
cantina	4,00	0,25	1,00
<b>TOTALE</b>			<b>44,00</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, 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 17.09.2021

### 9.2 Fonti d'informazione

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

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – novembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via dei cinquecento	Bilocale p5	60	85.000	1.275
Via dei cinquecento	Mansarda p5	52	89.000	1.540
Via Marocchetti	Bilocale p6	50	99.000	1.782

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"abitazioni civili in buono stato" da €/mq 1.275 e €/mq 1.782

**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 – Periferica: Marocchetti-Vigentino- Chiesa Rossa



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

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 40

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	2700	3900	L	8	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L	5	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2400	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1750	L	4,5	4,9	L
Box	NORMALE	1200	1950	L	5	8,2	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 normale **compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.800 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.650 (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 + cantina**

- livello di piano
- 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 **1.800,00 €/mq**



**LOTTO: appartamento + cantina**

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Lotto 1</b>	A/3	44	€79.200,00

**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>€79.200,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€3.960,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€3.200,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€73.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<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.*

**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: 17.09.2021

il tecnico incaricato



Data della valutazione: 3.11.2021 arch. Francesca Bavestrelli Data della relazione:  
6.11.2021

---

ALLEGATI

