



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**596/2020**

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALBERTO COMASCHI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 7: BOX sub.28**

MILANO VIA FRATELLI ZOIA 46



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 Fratelli Zoia 46

Categoria: c/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 332, particella 44, subalterno 28,

**Stato occupativo:** libero

**Contratti di locazione in essere:** no

**Prezzo al netto delle decurtazioni da libero:** € 20.000,00

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

## LOTTO 7

Sito in MILANO VIA FRATELLI ZOIA 46

## BOX

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: BOX

#### 1.1. Descrizione del bene

Box sito in comparto box al primo piano interrato

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

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

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

**Dati identificativi:** foglio 332, particella 44, subalterno 28,

- **Dati di classamento:** categoria C/6, zona cens. 3, classe 10, consistenza mq.16, superficie catastale Totale mq.18, rendita €148,74;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Fratelli Zoia 46, piano S1
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per l'area per la quota di 1/1
- **xxx**
- proprietà superficaria per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2004 protocollo n. MI0824216 in atti dal 11/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101161.1/2004)
- COSTITUZIONE del 11/12/2003 protocollo n. 941724 in atti dal 11/12/2003 COSTITUZIONE (n. 7063.1/2003)

**Coerenze a corpo da nord in senso orario** (come da atto di provenienza allegato): Box sub.29; mapp.46; box sub.27; corsello comune di manovra.

**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: Quarto Cagnino

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, farmacia, Parco del Fanciullo, Chiesa parrocchiale, Commissariato San Siro, Milano Sport Piscina Quarto Cagnino, Parco delle cave, Istituto superiore Curie.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 49-78-64-80.



*Corsello di manovra*

*accesso pedonale- blocco cala e ascensore*

### 2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Comparto box composto di due piani interrati, con accesso carraio attraverso rampa circolare, accesso pedonale attraverso vano scala 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.*

- Realizzato in cemento armato a vista: stato conservativo normale
- Vano scala : cemento a vista: stato conservativo normale
- Ascensore: stato manutentivo buono
- Pavimentazioni: cemento: stato conservativo normale
- Impianto elettrico: canaline esterne

### 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.

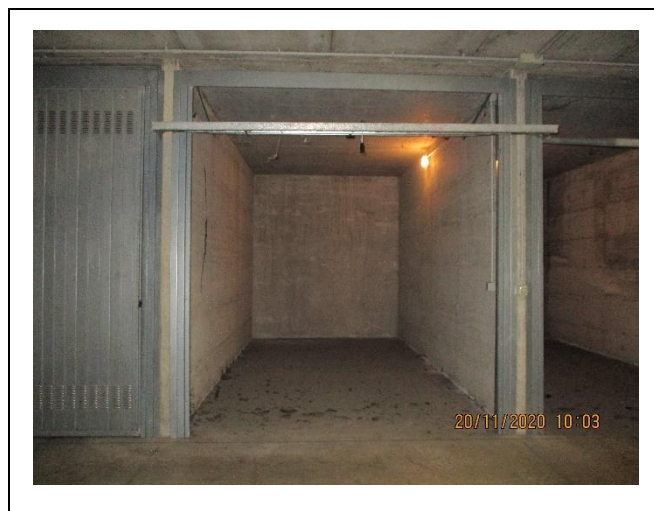
### 2.6. Caratteristiche descrittive interne (all.2 planimetria catastale- all.3 rilievo fotografico)

Box sito al primo piano interrato con porta basculante in alluminio con apertura manuale. Il box è dotato di punto luce funzionante. Altezza interna m.3,10

*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 in data 20.11.2020



*Il box*

*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 del box:**

##### **stato di manutenzione**

basculante: alluminio con apertura manuale

Normale

Pavimento: cemento a vista

Normale

Tavolati: cemento a vista

Normale

Finitura plafoni: cemento

Normale

##### **Impianti del box:**

##### **stato di manutenzione**

Elettrico: canaline esterne 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 che è in possesso delle chiavi. L'immobile risulta libero.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 12.10.2020 ha inviato pec all'Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione ricevendo. L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa la società debitrice (**all.11- Comunicazione Agenzia delle Entrate**)

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.10**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.4-6-7-8-9**) alla data del 21.09.2020 si evince:

#### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

proprietà per l'area per la quota di 1/1

**xx**

proprietà superficaria per la quota di 1/1

(dal 26.04.2006 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 26.04.2006 rep. nxxxx ha trasferito la proprietà superficaria dei boxes alla società Zeta Intonaci Srl.

#### Nota riguardo alla proprietà superficaria

Nell'atto di provenienza è contenuta la seguente clausola "La proprietà venditrice xx mantiene la proprietà del lastrico solare dell'edificio, riservandosi l'utilizzazione edificatoria, unitamente all'ampliamento del fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, nell'ambito del completamento del programma edilizio da realizzarsi sul lotto".

La proprietà superficaria viene trasferita senza termine temporale, pertanto non sarà mai necessario riscattarla e resterà proprietà superficaria perpetua.

#### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

Per la quota di ½ cadauno proprietà dell'area

Per atti anteriori al ventennio fino al 4.03.1995

**xx**

Per la quota di ½ cadauno

(dal 4.03.1995 al 24.07.2002)

in forza di **successione** in morte di xxx

**xx**

Per la quota di proprietà 1/1

(dal 24.07.2002 al 26.04.2006)

in forza di **atto di compravendita** del 24.07.2002 rep. n. xxx

E successivi atti di identificazione catastale del 5.07.2006 rep.xxx

L'atto del 24.07.2002 sopra citato è stato effettuato sotto condizione risolutiva; nel quadro D della Nota di trascrizione risulta: "Qualora operasse la condizione risolutiva la società xx o i suoi aventi causa, rimarranno titolari del diritto di proprietà superficaria sotterranea sull'area ricevuta in permuta".

Si evidenziano:

annotazione di avveramento di condizione risolutiva del 26.07.2007 ai nn.xx

Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali trascritta a Milano 1 il 5.12.2008 xx

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.10)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.4-5-6-7-8-9)** alla data del 21.09.2020 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 09.07.2008 xxx, per la quota 1/1 di proprietà superficaria. Capitale €900.000,00-ipoteka €1.800.000,00- tasso interesse annuo 6,401%-durata 2 anni.

Annotazione n. 7965 del 26.09.2011 atto di ricognizione del debito

Annotazione del 09.09.2008 ai nn.63560/8950 Notaio Oneto Luigi rep. 77860/09.07.2008

**Sentenza di fallimento** trascritta a Milano 1 il 5.07.2016 ai nn. 45160/30604 a favore di **massa dei creditori del fallimento xxx** Il fallimento ha rinunciato con clausola risolutiva.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano il 30.06.2020 rep.8846 trascritto a Milano1 il 17.07.2020 ai nn. 46124/29501 , a favore di **xxx** per la quota di 1/1 proprietà superficaria.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal rag. Laura Margherita Macchi, che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda **(all.12-13-14-15)**. qui di seguito si evidenziano le informazioni più rilevanti:

**Millesimi : 14,77/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €440,00

*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 azionato dal vigente PGT del Comune

NAF – Nuclei di antica formazione- tipologie di intervento (titolo II-Capo IV)

NAF(art.2.2.a.i) e TRF (tessuto urbano di recente formazione (art.2.2.a.i)

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (art.19.2.a)

Verde urbano esistente (art.8.2 NA PdS)

Classi di fattibilità geologica ed idraulica: Classe II- fattibilità con modeste limitazioni (art.44)

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

La scrivente in data 12.10.2020 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia: richiedendo gli atti di fabbrica evidenziati sull'atto di compravendita del 26.04.2006 rep. n. 115949/20329 a firma Notaio Mario Grossi di Corbetta :

#### Denuncia di Inizio Attività PG.13517.176/2001 del 11.04.2001- R.I.21.260/2001 UPO-DI

La richiesta è stata protocollata il 12/10/20 prot.0489548 -ad oggi la scrivente, anche a fronte di vari solleciti, non ha avuto riscontro.

Nel caso l'amministrazione provvedesse a mettere a disposizione le pratiche edilizie la scrivente a seguito della visura provvederà a depositarle.

### 7.3 Conformità edilizia

In fase di sopralluogo, effettuato in data 20.11.2020 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto evidenziato dalla scheda catastale depositata al NCEU in data 11.12.2003.

In mancanza degli atti edilizi la scrivente non può dichiarare la conformità edilizia del complesso, ma si presume che il complesso sia regolare in quanto le schede catastali risultano corrette.

### 7.4 Conformità catastale

In fase di sopralluogo, effettuato in data 20.11.2020 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto evidenziato dalla scheda catastale depositata al NCEU in data 11.12.2003

## 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.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Box	17,00	1,00	17,00

## 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, 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 20.11.2020).

## 9.2 Fonti d'informazione

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

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – gennaio 2021

località	Tipologia vendita	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	€/mq
Via Fratelli Zoia 46	Vendita all'asta	24	24.000	24.000	1.000
Via Fratelli Zoia 46	Vendita all'asta	27	27.000	27.000	1.000
Via Fratelli Zoia 46	Vendita libero mercato	18	28.000	25.200	1.400
Via Fratelli Zoia 46	Vendita libero mercato	18	30.000	27.000	1.500

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in buono stato" da €/mq 1.000 e €/mq 1.500

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Codice zona: D25

Microzona: 47

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	2600	3500	L	9	12,5	L
Abitazioni civili	Normale	1850	2500	L	6,8	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2350	L	6,3	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1650	L	4,5	6,2	L
Box	Normale	1300	1950	L	5	7,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2020 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo

Considerando le caratteristiche del fabbricato e dei singoli appartamenti per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **box in conservativo normale compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.300 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.950 (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: box in comparto box**

- + livello di piano
- + parti comuni in buono stato manutentivo
- + facile accesso
- + dimensioni medie
- presenza di diversi posti auto pubblici in zona

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 **1.300,00 €/mq**

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Lotto 7</b>	C/6	17,00	€22.100,00

#### 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>€22.100,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€1.105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€880,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€20.000,00</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

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 posta 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: 20/11/2020

Data della valutazione: 8.01.2020

Data della relazione: 05.02.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

## 9 ALLEGATI

1. visura catastale
2. planimetria catastale
3. rilievo fotografico
4. elenco sintetico formalità
5. nota sentenza dichiarativa di fallimento
6. nota annotazione
7. nota iscrizione ipoteca
8. Nota trascrizione compravendita
9. Annotazione frazionamento in quota
10. Atto provenienza
11. Comunicazione agenzia delle entrate
12. Riparto consuntivo 2019
13. Riparto preventivo 2020
14. Assemblea- approvazione regolamento condominiale
15. Regolamento condominiale
16. Protocollo accesso atti SUE