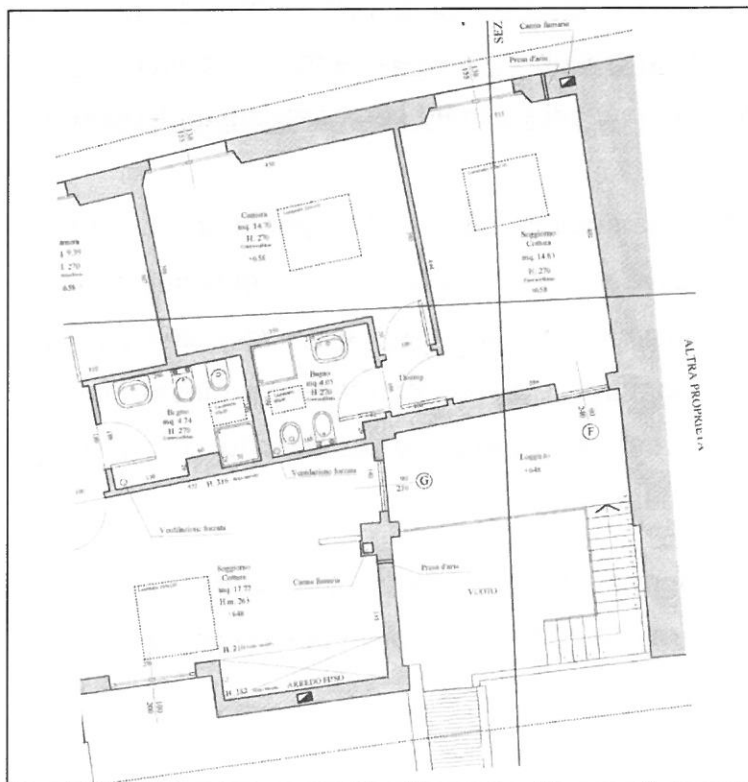


Planimetria Stato di fatto



Tavola di Progetto (D.I.A. di variante finale)



5.7 Informazioni relative a spese condominiali

L'art. 173 dispone

- *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni peritali, non esiste una gestione condominiale delle parti comuni.

5.8 Analisi estimativa

L'art. 568 dispone

- *Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Basi del valore

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali:

- **Valore di mercato**

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

- **Valore di vendita forzata**

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del “Valore attuale dell'immobile” sia quello del “Valore di Mercato” attraverso il Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Analisi estimativa per la determinazione del Valore di Mercato

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Attraverso la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (piattaforma SISTER , incrocio dati visure catastali e Ispezioni ipotecarie) sono stati individuati diversi immobili comparabili oggetto di recenti transazioni: si riportano di seguito i dati principali dei tre comparabili utilizzati per l'applicazione del metodo M.C.A.:

- **Comparabile 1:** appartamento al piano terra - sup.principale mq.57 + posto auto scoperto - atto di compravendita in data 30/11/2022, prezzo transazione €. 64.000,00
- **Comparabile 2:** appartamento al piano secondo – sup.principale mq.51- atto di compravendita in data 26/01/2022, prezzo transazione €. 65.000,00
- **Comparabile 3:** appartamento al piano secondo – sup.principale mq.78 + box, atto di compravendita in data 27/04/2022, prezzo transazione €. 78.000,00

Di seguito si riporta lo sviluppo del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) per la determinazione del Valore di Mercato del bene:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	Atto 2022	Atto 2022	Atto 2022	
PREZZO		€ 64.000,00	€ 65.000,00	€ 78.000,00	incogn
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	
PREZZO CORRETTO		€ 64.000,00	€ 65.000,00	€ 78.000,00	
DATA	mesi	13	23	20	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	57,00	51,00	78,00	42,00
SUP. BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	mq.	0,00	0,00	11,00	0,00
SUP. GIARDINO	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	mq.	11,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,5	3,2	2	2,5
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	2	2	2

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		22
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	2.971,43
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		22
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	2.600,00

data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	57,00	57,00	51,00	51,00	78,00	78,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. TERRAZZA	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	11,00	5,50
SUP. GIARDINO	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	0,30	mq.	11,00	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
totale		mq.		60,30		51,00		83,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.061,36	€	1.274,51	€	934,13

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 934,13	€ 934,13	€ 934,13
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 280,24	€ 280,24	€ 280,24
SUP. TERRAZZA	€/mq.	€ 233,53	€ 233,53	€ 233,53
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 280,24	€ 280,24	€ 280,24
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 280,24	€ 280,24	€ 280,24
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 467,07	€ 467,07	€ 467,07
SUP. GIARDINO	€/mq.	€ 93,41	€ 93,41	€ 93,41
SUP. P. AUTO SCOP	€/mq.	€ 280,24	€ 280,24	€ 280,24
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 2.971,43	€ 2.971,43	€ 2.971,43
RISCALDAMENTO	€.	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 15.075,00	€ 12.750,00	€ 20.875,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 1.710,00	€ 1.530,00	€ 2.340,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 640,00	€ 650,00	€ 780,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE											
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C				
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento		
PREZZO	€		64.000,00	€		65.000,00	€		78.000,00		
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+		
SUP. PRINCIPALE	€	934,13	-	-€	14.011,98	€	934,13	-	-€	33.628,74	
SUP. BALCONE	€	280,24	+	€	-	€	280,24	+	€	-	
SUP. TERRAZZA	€	233,53	+	€	-	€	233,53	+	€	-	
SUP. PORTICATO	€	280,24	+	€	-	€	280,24	+	€	-	
SUP. CANTINA	€	280,24	+	€	-	€	280,24	+	€	-	
SUP. GARAGE	€	467,07	+	€	-	€	467,07	+	€	-	
SUP. GIARDINO	€	93,41	+	€	-	€	93,41	+	€	-	
SUP. P. AUTO SCOP	€	280,24	-	-€	3.082,63	€	280,24	+	€	-	
			+					+			
SERVIZI IGIENICI	€	2.971,43	+	€	-	€	2.971,43	+	€	-	
RISCALDAMENTO	€	2.600,00	+	€	-	€	2.600,00	+	€	-	
ALTRO IMPIANTO			+					+			
			+					+			
STATO MANUTENZIONE	€	15.075,00	+	€	-	€	12.750,00	-	-€	8.925,00	
CLASSE ENERGET.	€	1.710,00	+	€	-	€	1.530,00	+	€	-	
LIVELLO DI PIANO	€	640,00	+	€	1.280,00	€	650,00	+	€	780,00	
PREZZO CORRETTO	€			48.185,39	€				47.667,81	€	
											49.671,03

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	4,20
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,08
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,09
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,20

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 48.508,08
ed in cifra tonda	€ 48.500,00

Pertanto il Valore di Mercato arrotondato sarà pari a Euro 49.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO		
superficie commerciale mq.	SEL	42
valore unitario al mq.	SEL	€ 1.166,67

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

	Valore di Mercato	Euro	49.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica/catastale	euro	10.000,00
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	1.000,00
	* (Ripristini interni vari)		
-	Stato di possesso (libero, occupato da esecutato)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
	Valore di libero Mercato	Euro	38.000,00
	Valore di Mercato arrotondato a	Euro	38.000,00

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (18 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) euro 1.050,00;
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 24 mesi) euro 760,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 3.800,00;

Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato		euro	38.000,00
a) svalutazione		euro	0,00
b) mancati redditi	-	euro	1.050,00
c) deterioramento	-	euro	760,00
d) eventuali vizi occulti	-	euro	3.800,00
Valore di vendita forzata		euro	32.390,00
Valore di vendita forzata arrotondato		Euro	32.000,00

5.9 Riepilogo dei valori di stima (Lotto Unico)

Il più probabile **Valore in libero Mercato** viene quantificato in **Euro 38.000,00**.

Il più probabile **Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata** o valore base d'asta, viene quantificato in **Euro 32.000,00**

- A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.)

L'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato ' in forza di acquisto con atto del 07/02/2006.

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare, nell'ordine:
 - a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore
 - b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà dell'immobile in capo all' esecutato.

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione dei beni fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Come si rileva dall'atto di provenienza, l'esecutato acquistava l'immobile in regime di separazione dei beni: pertanto si procede con la valutazione dell'intero.

- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Trattasi di immobile costituito da un'appartamento

Pertanto l'esecuzione dovrà svolgersi per LOTTO UNICO

- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica se assente

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica a cura dell'Ing.

con studio in Capralba, da cui emerge che l'immobile ricade in classe energetica "G" (vedasi Attestato di Prestazione - Allegato n.010)

5.10 Rispondenza e regolarità catastale

- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in ogni caso di irregolarità catastali, provveda alla regolarizzazione

Identificazione catastale

Dalle indagini effettuate si conferma che **i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vailate (CR), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di VAILATE (CR) Via Ferrari snc										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	6	162	509	1		A/2	3	2,5 vani	40 mq	€ 167,85

L'intestazione catastale è la seguente:

- (proprietà per 1/1)

Proprietari in forza dell'atto in data 07/02/2006 rep.73034 Notaio Cavallo Antonio

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria catastale depositata, ad eccezione di:

- Diversa conformazione del bagno con particolare riferimento al muro di confine con altra unità in lato nord (rappresentato con minor spessore rispetto allo stato di fatto – vedasi anche considerazioni in merito alla regolarità edilizia)
- Diversa posizione del lucernario nel locale soggiorno/pranzo
- Mancata rappresentazione dei due gradini di ingresso all'appartamento

Si segnalano altresì le seguenti imprecisioni:

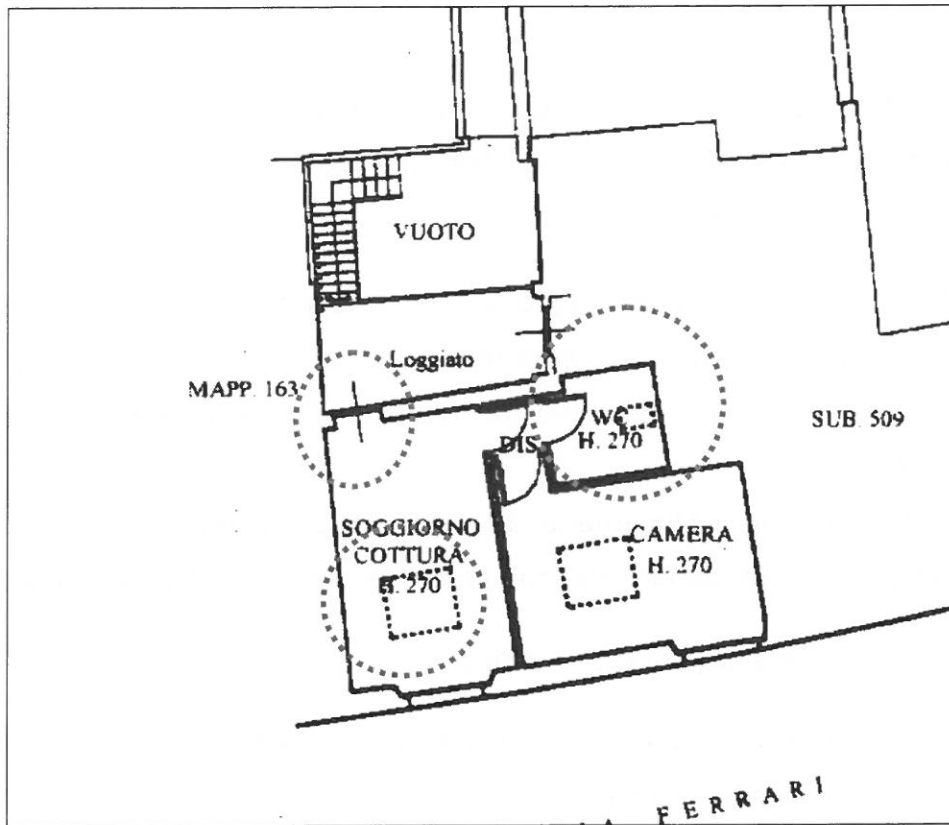
- Nella planimetria catastale viene erroneamente identificata l'unità confinante in lato est con il sub.509 (anziché sub.510)
- Nella visura catastale viene indicato "Piano 1^" anziché "Piano 2^"

Per quanto sopra evidenziato, trattandosi comunque di difformità che non incidono sul calcolo dei vani e della rendita catastale, considerato altresì che per la difformità riscontrata nel "bagno" si dovrà procedere ad opere di ripristino (vedasi considerazioni in merito a "regolarità e conformità urbanistica") e quindi con successiva variazione catastale, si ritiene di non procedere allo stato attuale alla variazione della planimetria depositata.

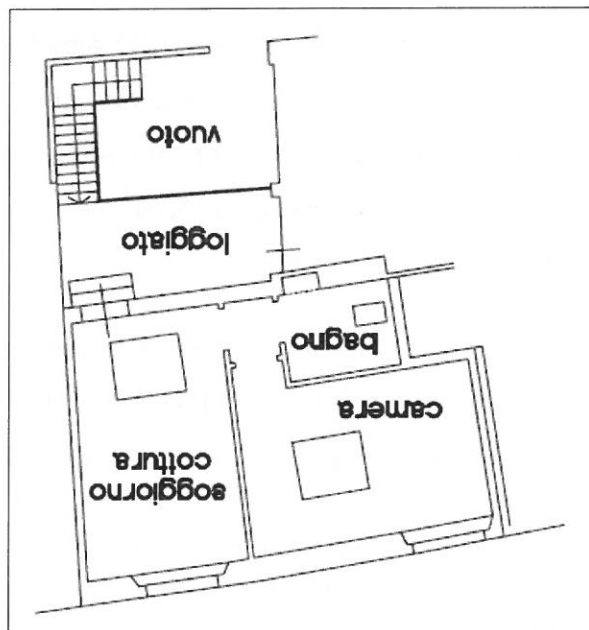
Il costo della futura modifica della planimetria catastale (da predisporre successivamente alla regolarizzazione edilizia) si intende compreso nelle spese tecniche quantificate per la pratica edilizia di sanatoria (vedi pag.23).

Di seguito vengono riportate la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto da cui sono evidenziate le difformità rilevate

Planimetria catastale depositata (non in scala)



Planimetria stato di fatto (non in scala)



Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 005.

5.11 Altre incombenze

- verificare la presenza di rifiuti ed a qualificare, come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento,

Come già specificato l'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono; nei locali sono presenti elementi di arredo nonché vario materiale abbandonato.

Da una analisi prettamente visiva, sembrerebbe trattarsi di rifiuti urbani e materiale di vario tipo, da smaltire ordinariamente: dal valore di mercato verrà dedotta la cifra indicativa di €. 1.000,00 (euro Mille/00) come spesa per sistemazione generale.

Alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da Web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore

Vedasi documentazione di cui agli allegati della presente relazione

Alleggi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

Vedasi documentazione Allegato n.011

Depositati la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice, inclusi gli allegati:

Contestualmente al deposito della presente relazione completa di allegati, viene depositato il Rapporto di Valutazione completo di allegati, in copia cartacea ("Copia di Cortesia")

Provveda alle comunicazioni ex art.173 bis comma 3 dip.att.cpc ;

Allegato al presente Rapporto si produce attestazione di avvenuto invio di copia alle parti, presso i rispettivi indirizzi e recapiti. (vedasi allegato n.012)

Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Al sottoscritto non sono pervenute richieste di sospensione: le operazioni peritali hanno avuto svolgimento regolare.

Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Udienza di comparizione delle parti fissata per il giorno 23/02/2024 alle ore 11,30.

Il termine di deposito della perizia, fissato per il 23/01/2024 viene rispettato.

6. CONCLUSIONI

Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

La due diligence edilizia, circoscritta all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito

Timbro e firma _____



Data Rapporto di valutazione: 27/12/2023

7. SINTESI RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Procedura Esec. Imm. R.G. n. **100 / 2023**

Promossa da: " _____"

Contro: _____

Diritto (cfr pag.33): piena proprietà in capo al : _____

Bene (cfr pag.17): Appartamento posto al piano secondo (ultimo piano sottotetto) composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto

Epoca di costruzione: 2001 (recupero sottotetto ai fini abitativi)

Ubicazione (cfr pag.10): Comune di VAILATE (CR) Via Ferrari n.15

Contesto della zona: l'immobile è ubicato nel centro di Vailate, in contesto di edifici di cortina in fregio alla pubblica Via Ferrari; discreta la presenza di servizi.

Stato manutenzione/conservazione (cfr pag.16): l'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono con uno scarso stato manutentivo (appartamento non abitato)

Lotti (cfr pag.33): La procedura si svolgerà per LOTTO UNICO

Dati Catastali attuali (cfr pag.34 - 36): il bene risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Vailate, come segue:

Foglio 6 mappale 162 sub.509, Via Ferrari snc, piano 1, Cat.A/2, Cl.3, vani 2,5.

Sup.Cat.mq.40, Rendita Euro 167,85

Intestazione catastale: _____ io (proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da nord verso est ecc.: ballatoio comune, altra unità (mapp.162 sub.510), vuoto su Via Ferrari, mappale 163.

Differenze rispetto al pignoramento: NO

Irregolarità/abusi:

Conformità edilizia (cfr.pag.22-24): rilevate difformità da sanare con opere di ripristino

Conformità catastale (cfr.pag.34-36): rilevate difformità impregiudizievoli

Superficie commerciale (cfr pag.18): Superficie commerciale totale mq/eq. 42,00.

Valore di stima (cfr pag. 32):

Valore di libero Mercato Euro 38.000,00

Valore di Mercato con assunzione / base d'asta Euro 32.000,00

Giudizio Vendibilità : Sufficiente

Motivo : tipologia e contesto condominiale in cui sono inserite le unità

Stato Occupazione (cfr pag.18-19): libero (immobile attualmente non abitato e in evidente stato di abbandono)

Titolo di occupazione : non occupato.

Oneri (cfr pag.20-21): non rilevati oltre a ipoteca e pignoramento

APE (cfr. pag.33): APE redatto in data 15/12/2023 classe energetica "G"

8. ELENCO DOCUMENTAZIONE / FILE ALLEGATI

- 000. Indice
- 001. Rapporto di Valutazione

- 002. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali
- 003. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
- 004. Documentazione fotografica
- 005. Documentazione catastale
- 006. Documentazione Urbanistica
- 007. Copia atto di provenienza
- 008. Visure ipotecarie aggiornate
- 009. Dichiarazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza/presenza contratti
locazione – copia contratto
- 010. Attestato di Prestazione Energetica
- 011. Visure catastali, Certificato di residenza e Stato di Famiglia
- 012. Attestazione di invio copia Rapporto di Valutazione alle parti