



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2205/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO SPA
DEBITORI: *DATO OSCURATO*

GIUDICE: Silvia Vaghi
CUSTODE: Luigi Meazza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 06/08/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO: ELENA CAO

con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53 telefono: 3384371237
email: elenacao@libero.it
PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE

INDICE SINTETICO

1. DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 3
2. CARATTERISTICHE DEI BENI	PAG. 8
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA URBANISTICA	PAG. 9
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	PAG. 11
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	PAG. 12
6. VALUTAZIONE	PAG. 13
7. ALLEGATI	PAG. 17

INDICE SINTETICO

LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA

Appartamento con cantina

Indirizzo e piano:	Milano, via Padova 131, piano S2
Categoria:	appartamento [A/3]
Dati catastali:	foglio 202, particella 118, subalterno 9
Diritto e quota:	piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:	occupato (comodato d'uso gratuito)
Conformità edilizia:	non conforme
Conformità catastale:	non conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Superficie commerciale lorda:	45,37 m ²

Prezzo di vendita del LOTTO 1

nello stato "occupato":	€ 64.900,00
nello stato "libero":	€ 81.203,00

Lotto 1

Sito in Milano, via Padova 131

Appartamento

con cantina

categoria A/3 - foglio 202 - particella 118 - subalterno 9

1. DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Milano, via Padova 131, in zona periferica con destinazione mista residenziale – commerciale



Fig. 1 – Inquadramento territoriale



Fig. 2 – Vista aerea

Il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono scarsi
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 2 km): Comune di Milano Municipio 2 – ACI – Ufficio Postale – Supermercati – Farmacie - Banche - Ospedale San Raffaele Turro - Asilo nido – Scuole elementari - Scuole secondarie di primo grado - Scuole secondarie di secondo grado - Teatro -- Centro sportivo Fossati - Parco Trotter - Parco Lambro - Parco Martiri della Libertà Iracheni

Collegamenti:

Metropolitana MM1 distante 700 mt, autobus linea 44 - 53 - distante 250 mt, autobus 56 distante 50 mt, Autostrada A51 distante 3 km, Stazione FS Milano Lambrate distante 1,8 km, Aeroporto Linate distante 8 km

1.2 Edificio

Edificio residenziale costituito da 4 piani fuori terra e da un piano seminterrato
 Edificio costruito tra il 1932 e il 1935 come “Casa popolare ad uso abitazione”, posto all’angolo tra via Padova e via Privata Scipione Piattoli. Piano terra a destinazione commerciale, piani superiori a destinazione residenziale. Fronti su strada tripartiti in orizzontale - piano terra, piani intermedi, piano superiore - e ritmati da sequenza di finestre separate da lesene, sovrastate da piccoli timpani al piano secondo.



Fig. 3 – Vista tra via Padova e via Scipione Piatti



Fig. 4 – Fronte s via Padova

Descrizione dettagliata:

componenti edilizi:

Pareti esterne: stratigrafia non conosciuta
 Rivestimento intonaco
Portone su strada: a doppia anta, legno e vetro
Scale: a doppia rampa con rivestimento in graniglia
Pareti androne: parte inferiore rivestimento in marmo, superiore intonaco

stato di manutenzione

normale
 buono
 buono
 buono

impianti:

Citofonico: citofono – Conformità non conosciuta

stato di manutenzione

Buono

strutture:

Copertura: a doppia falda
Strutture verticali: stratigrafia non conosciuta
 Rivestimento intonaco

stato di manutenzione

normale
 normale

1.3 Beni facenti parte del lotto

Appartamento:

L’**appartamento**, posto al piano secondo, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno finestrato.

L’unità immobiliare è dotata di monoaffaccio verso strada (via Padova) con esposizione sud-est.

Altezza interna: 3,28 mt

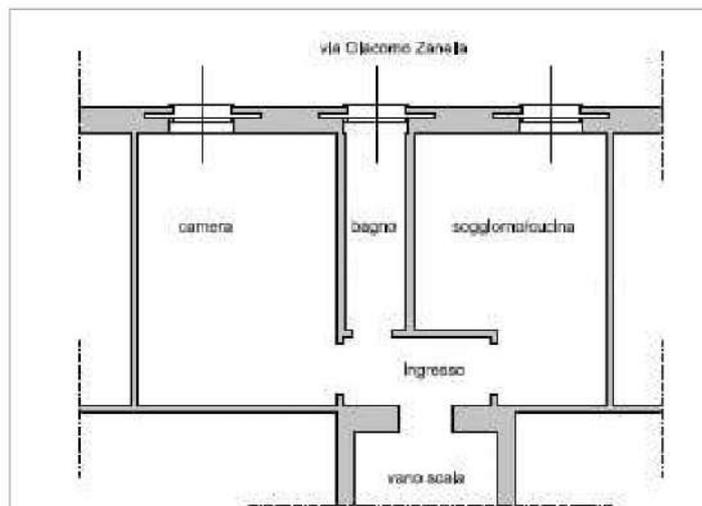


Fig. 5 – Planimetria dell'appartamento

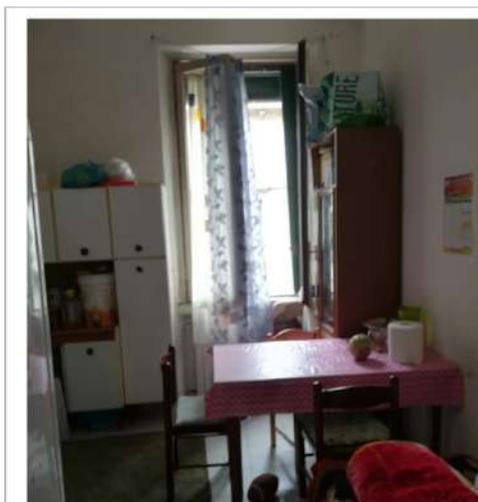


Fig. 6 – Soggiorno-cucina



Fig. 7 – camera da letto

Descrizione dettagliata:

componenti edilizi:

Portone di ingresso: porta a doppia anta in legno tamburato

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Rivestimenti interni bagno e cucina: piastrelle in ceramica

Infissi interni: porte a attente ad anta unica in legno

Infissi esterni: doppia anta a battente in legno, vetro singolo

Protezioni infissi esterni: persiane in legno

stato di manutenzione

scarso

medio

medio

buono

scarso

scarso

impianti:

Elettrico: sottotraccia. Conformità da verificare
Termico: autonomo con alimentazione a metano.
Diffusori in ghisa. Conformità da verificare
Citofonico: audio. Conformità da verificare

stato di manutenzione

medio
 scarso
 medio

Cantina:

La **cantina**, posto al piano interrato, è composta da un locale (sup. Utile circa 8,00 mq – altezza interna 2,80 mt)

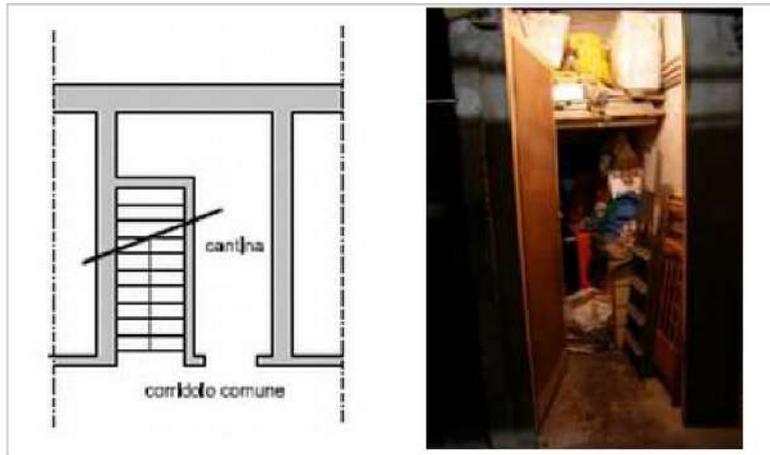


Fig. 8 – Planimetria della cantina

Fig. 9 – foto della cantina

Descrizione dettagliata:

componenti edilizi:

Portone di ingresso: anta a batente in legno
Pavimentazione interna: in cemento
Pareti: calcestruzzo

stato di manutenzione

scarso
 scarso
 mediocre

1.4 Superficie commerciale

Criterio di determinazione della Consistenza

I criteri di misurazione delle superfici reali degli immobili convenzionalmente adottati nel settore immobiliare nazionale ed europeo si distinguono in:

- SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIL – superficie interna lorda: area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIN – superficie interna netta: area di una unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani costituenti l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi

per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici commerciali viene in questa sede effettuata considerando la SEL (Superficie Esterna Lorda) secondo le direttive della norma UNI 10750/2005 in seguito riportate:

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici coperte

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffite, cantine e simili, viene effettuato ontegrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138:

50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% se non comunicanti

destinazione	Sup. lorda sel (m ²)	rapporti mercantili (%)	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	43,30	1,00	43,30
cantina	8,28	0,25	2,07
totale	51,58		45,37

2. CARATTERISTICHE DEI BENI

1.1 Stato di possesso: *occupato da terzi*

Alla data del sopralluogo l'**appartamento** risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] dai figli minori [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED] in forza di contratto di comodato gratuito di durata triennale, stipulato con il [REDACTED] e registrato in data 25.09.2018 (anteriore alla trascrizione del pignoramento) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano I – con il n. 7024 serie 3. Tale contratto - stipulato in continuità con il precedente intestato al Sig. [REDACTED] e registrato in data 28.07.2015 con il n. 6343 serie 3 – prevede l'uso gratuito del bene con la sola corresponsione delle spese ordinarie.

La Sig.ra [REDACTED] per tramite del cugino Sig. [REDACTED] presente alla data del sopralluogo, comunica che accordi verbali mai formalizzati con il debitore esecutato prevedevano la corresponsione di euro 500,00 mensili a titolo di canone di locazione e che tali importi sono stati corrisposti fino al mese di Aprile 2019.

Il contratto di comodato gratuito stipulato in data 25.09.2018 ha durata triennale.
(Rif. Allegato 2205_2018_10)

2.2 Situazione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	€ 2.000,00
Millesimi condominiali	35,75

Nota: si valutano le spese condominiali insolute corrispondenti a due annualità di spese ordinarie. Si evidenzia che alla data del 05.08.2019 l'amministratore dichiara che le spese insolute dell'ultimo biennio ammontano a circa 725,00 euro.

2.3 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile alla data della perizia non risulta depositato presso il Catasto Energetico Regionale

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente stima, allo stato del sopralluogo, risultano non accessibili ai diversamente abili, causa l'assenza di ascensore o servoscala, la dimensione non regolamentare della porta del bagno, la dimensione non regolamentare del bagno.

Le opere per rendere il bene accessibile ai soggetti diversamente abili prevedono: l'inserimento di un servoscala sia nella rampa di accesso da strada, sia sulla scala condominiale, la traslazione delle pareti del bagno e la creazione di una porta di accesso allo stesso di dimensioni adeguate.

2.5 Giudizio di comoda divisibilità

Nessuno

3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIE E URBANISTICA

3.1 Identificazione catastale dei beni

Appartamento con cantina:

- **Dati identificativi:** foglio 202, particella 118, subalterno 9
- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 46,00 mq, rendita € 286,63
- **Indirizzo:** via Padova n. 131, piano 2-S1
- **Intestati:** [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** appartamento di terzi, vano scala comune, appartamento di terzi, prospetto su via Padova
- della **cantina:** cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, vano scala comune, cantina di terzi

É stata verificata la correttezza dei dati catastali.

É stata verificata la rispondenza tra i dati catastali corretti e i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

La descrizione dei confini della cantina riportata nell'atto di provenienza non cita il vano scala

3.2 Pratiche edilizie

- **Licenza edilizia n. 8861** intestata a [REDACTED] per lavori di "Costruzione di una casa popolare ad uso abitazione", presentata in data 02.11.1931 PG 170151 REP 36955, rilasciata il 17.11.1932 con il n. 170151/36955/1931 di protocollo.
- **Licenza di occupazione n. 549** del 04.06.1935 in atti n. 65902/11789/935 (Rif. Allegato 2205_2018_9)

3.3 Verifica rispondenza "Stao di fatto-Edilizia-Catasto"

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento risulta:

NON conforme agli atti edilizi per diversa collocazione della porta di accesso al soggiorno/cucina
NON conforme alla planimetria catastale per lievi difformità

Lo stato di fatto rilevato della cantina risulta:

Si evidenzia che la "pianta delle cantine" allegata agli atti di fabbrica non riporta la suddivisione delle medesime.

La cantina è catastalmente evidenziata in modo corretto, salvo lievi difformità.

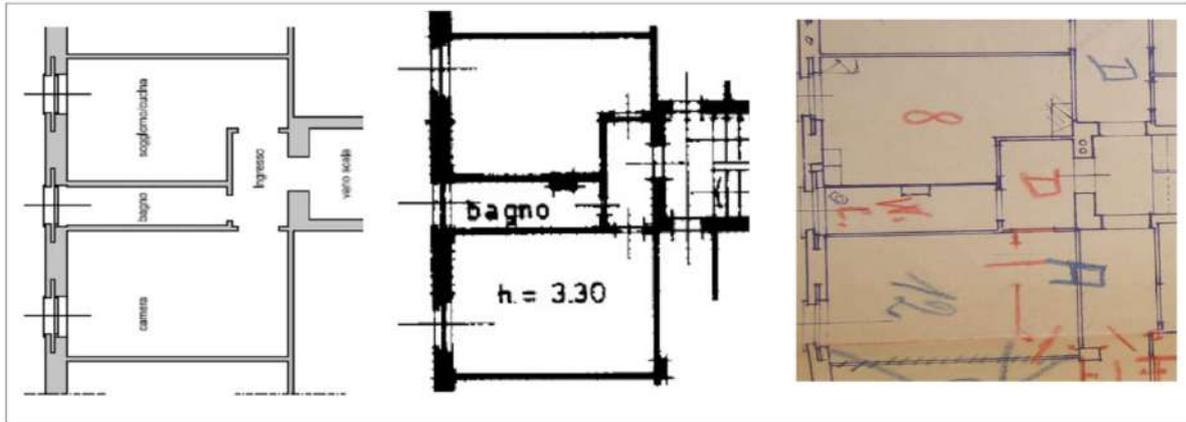


Fig.10 - Schema dello stato di fatto

Fig.11 - Planimetria catastale

Fig.12 - Planimetria depositata in Comune

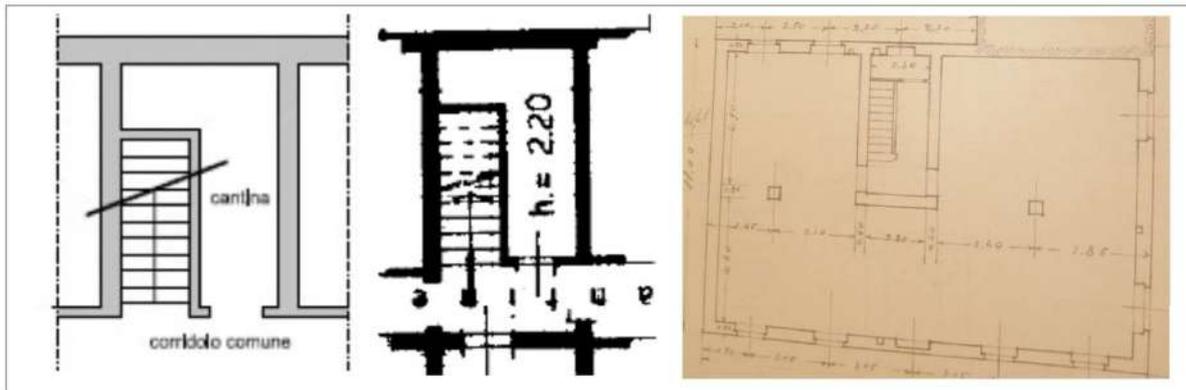


Fig.13 - Schema dello stato di fatto

Fig.14 - Planimetria catastale

Fig.15 - Planimetria depositata in Comune

3.4 Eventuale regolarizzazione (Edilizia-Catasto)

Appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Conformità edilizia:

- Predisposizione di pratica edilizia a sanatoria

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e sanzioni, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 3.000,00

Conformità catastale:

- Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti: € 1.000,00

Cantina

Conformità edilizia:

Non risultano le cantine dell'intero immobile negli atti di fabbrica.

Conformità catastale:

La cantina è catastalmente evidenziata in modo corretto, salvo lievi difformità.

- Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti: comprese nei costi di regolarizzazione del subalterno

3.5 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 terminata il 14/07/2010, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).
Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, Capo II, Art. 15 PGT - Piano delle Regole - Norme di Attuazione

3.6 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria giudiziale attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. di repertorio 360093/18342, iscritta il 26/03/2009 a Milano1, ai nn. 14987/2865, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Importo ipoteca : 165.000,00 euro

Importo capitale: 110.000,00 euro

Tasso di interesse annuo: 2,85%

Durata ipoteca: 39 anni

Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare): Vedi allegata Nota di iscrizione. (Rif. Allegato 2205_2018_7)

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato il 16/11/2018 a firma di Tribunale di Milano ai nn. di repertorio 4414, trascritto il 11/12/2018 a Milano1, ai nn. 94059/64751, derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Sezione D: Il verbale viene trascritto per la somma complessiva di euro 99.555,63 oltre ad interessi di mora maturati e maturandi, al tasso convenzionalmente stabilito, successivamente al 9-4-2018 dino alla data dell'effettivo soddisfo, e successive spese occorrende.

(Rif. Allegato 2205_2018_8)

4.3.2 Altre trascrizioni

Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nato in [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni (attuale proprietario dal 19/03/2009), pervenuto per acquisto con atto [REDACTED] stipulato il 19/03/2009 ai nn. 360092/18341, trascritto il 26/03/2009 a Milano1 ai nn. 14986/9376.

Sezione D: vedi Nota di trascrizione allegata. (Rif. Allegato 2205_2018_6)

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di ½ (dal 12/12/2003 fino al 19/03/2009) e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di ½ (dal 12/12/2003 fino al 19/03/2009), pervenuto per acquisto con atto Notaio Bufano Maria stipulato il 12/12/2003 ai nn. 259633/8090, trascritto il 19/12/2003 a Milano1 ai nn. 100116/64258.

[REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 28/03/2003 fino al 12/12/2003), pervenuto per acquisto con atto [REDACTED] stipulato il 28/03/2003 ai nn. 90578, trascritto il 10/04/2003 ai nn. 35520/24640.

Precedenti proprietari, come da Certificazione notarile presente nel fascicolo redatta da Notaio Giulia Messina Vitrano del 17/12/2008:

[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di "la metà indivisa dell'immobile" (dal

21/09/1986 al 28/03/2003), pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 21/09/1986, "giusta denuncia n. 1818 del 12/03/1987 Ufficio del registro di Milano¹, trascritta il 14/10/1989 ai nn. 42521/29476".

NB **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità** del de cuius [REDACTED] da parte degli eredi, come evidenziato dal GE in sede di nomina con invito rivolto al creditore procedente o ai creditori interessati a provvedere in tal senso.

Ai Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (dal 14/05/1980 fino al 21/09/1986) l'immobile era pervenuto per atto d'acquisto mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notaio [REDACTED] stipulato il 14/05/1980 ai nn. 4571, trascritto il 04/06/1980 ai nn. 23122/18862 da potere di [REDACTED]

6. VALUTAZIONE

6.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata con il procedimento del confronto di mercato, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione: tipologia, sistema strutturale-costruttivo, vetustà, stato manutentivo, distribuzione interna, finiture, dotazione di impianti, livello di piano, panoramicità, orientamento, oltre a ubicazione, contesto ambientale, accessibilità, eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, stato di possesso, ecc.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, effettuato in data 13.05.2019

6.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura di Agenzia delle Entrate"
- www.borsimoimmobiliare.it

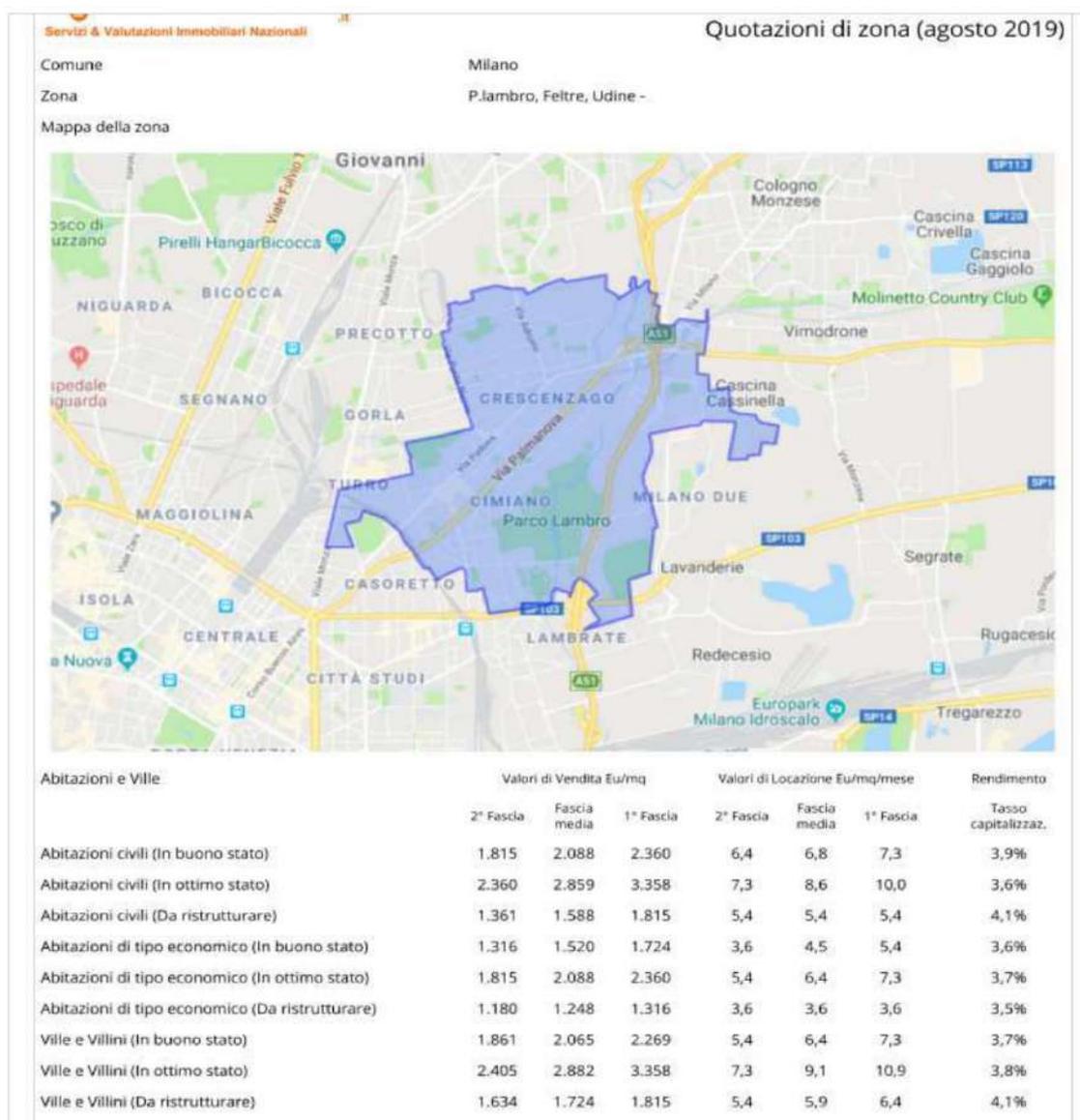


Fig.16- Risultato interrogazione borsimoimmobiliare.it

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (in buono stato)" che risultino compresi tra € 1.815,00 (seconda fascia) e € 2.360,00 (1 fascia)

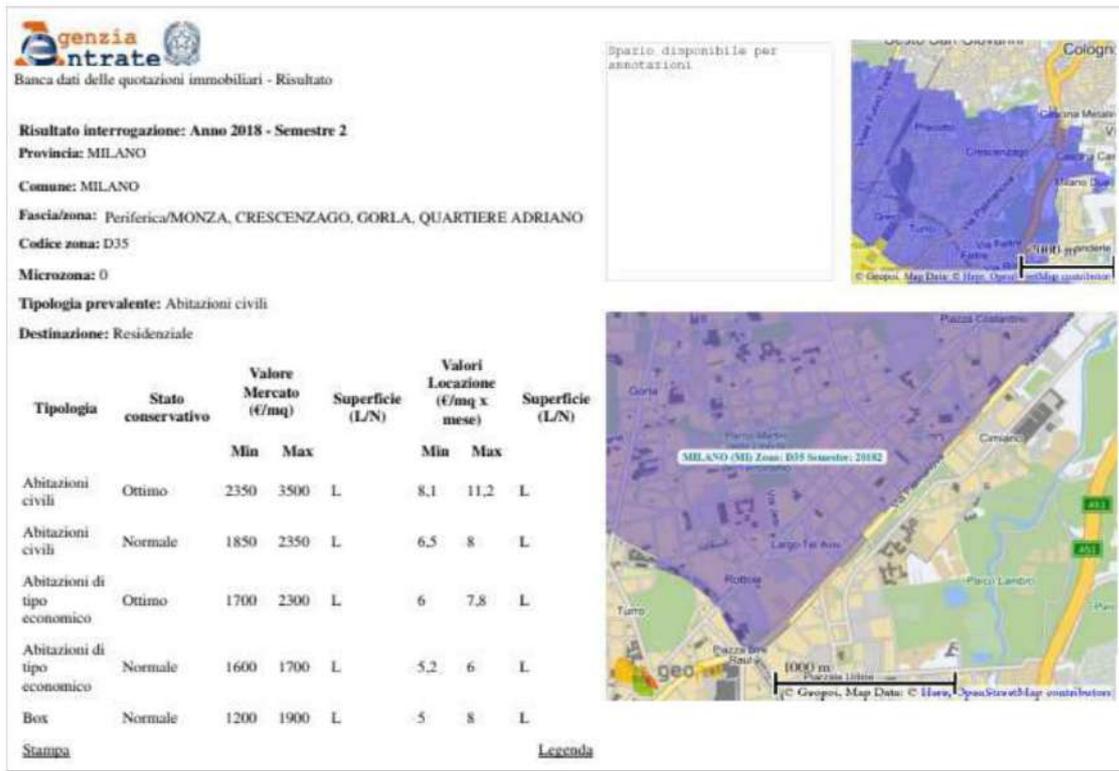


Fig.17- Risultato interrogazione O.M.I.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (stato conservativo normale)" compresi tra € 1.850,00 (min) e € 2.350,00 (max)

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (nello specifico, immobiliare.it, idealista.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è compreso tra i 1.900,00 e i 2.400,00 euro/mq

Caratteristiche:

- + alta disponibilità di servizi e collegamenti
- + buono stato di manutenzione delle parti comuni
- + buona distribuzione interna
- + buona esposizione
- + livellodi piano intermedio
- serramenti esterni in legno a vetro singolo
- scarso stato di manutenzione
- unità non accessibile ai disabili, locale bagno non accessibile ai disabili
- da eseguire revisione impianti elettrico, termico, videocitofono
- da eseguire pratiche di sanatoria edilizia e catastale

Considerato quanto sopra si stima che il prezzo corretto di mercato sia pari a 2.000,00 €/mq.

6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto (1/1)
appartamento + cantina	45,37	2.000,00	€ 90.740,00	€ 90.740,00
			€ 90.740,00	€ 90.740,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- La versione dei fatti nel presente apporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- 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

6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 90.740,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.537,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 3.4)	- € 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- € 0.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- € 0.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 2.2):	- € 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.203,00

Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo: € 81.203,00

Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – occupato in forza di comodato gratuito – a corpo (vedi punto 1.1) € 64.962,40
 (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)

arrotondato € 64.900,00

NB: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonchè eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "occupato": € 64.900,00

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero": € 81.200,00

Data del sopralluogo: 13/05/2019

Data della valutazione: 01/08/2019

Data della relazione: 06/08/2019

il tecnico incaricato

Elena Cao

ELENCO ALLEGATI

- 2205_2018_1_ Rilievo fotografico
- 2205_2018_2_Visura storica
- 2205_2018_3_Planimetria catastale
- 2205_2018_4_Mappa
- 2205_2018_5_Elenco sintetico formalità
- 2205_2018_6_Atto compravendita Notaio Bufano Maria 23/06/2009
- 2205_2018_7_Nota trascrizione ipoteca del 26/03/2009
- 2205_2018_8_Nota trascrizione pignoramento de 11/12/2018
- 2205_2018_9_Pratiche edilizie
- 2205_2018_10_Contratto comodato d'uso gratuito del 27/09/2018
- 2205_2018_11_Osservazioni di mercato_ Interviste operatori
- 2205_2018_12_Perizia Privacy
- 2205_2018_13_Attestazione invio stima