



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1445/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI
CUSTODE: AVV. LAURA CHILLÈ

Data nomina: 11/09/2018 - Data giuramento: 12/09/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 18/02/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail cp@associsti.net



SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	2
LOTTO 1.....	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	3
2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	3
2.1 Zona.....	3
2.2 Edificio.....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto.....	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità.....	10
3. STATO DI POSSESSO.....	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
5.1 Attuale proprietario.....	11
5.2 Precedenti proprietari.....	11
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	12
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	12
7.1 Pratiche edilizie.....	12
7.2 Situazione urbanistica.....	13
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	13
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	13
8.1 Conformità edilizia.....	13
8.2 Conformità catastale.....	13
8.3 Conformità urbanistica.....	13
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	16
10. ALLEGATI.....	17



INDICE SINTETICO

LOTTO 1**Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Antonio Mambretti n. 34, piano 1-51

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 60, particella 13, subalterno 11

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**Stato di possesso: _____ **libero** dal decreto di trasferimentoConformità edilizia: _____ **conforme**Conformità catastale: _____ **conforme**

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **69,50 m²****Valore di mercato stimato** _____ **€ 139.000,00****Prezzo da libero:** _____ **€ 132.000,00***(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)***Prezzo da occupato:** _____ **€ 105.600,00***(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

Lotto 1

Sito in Milano, Via Antonio Mambretti n. 34

Appartamento

con cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

- **Dati identificativi:** foglio 60, particella 13, subalterno 11;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 m², rendita € 511,29;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Antonio Mambretti n. 34, piano 1-51;
- **Intestat:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il 26/06/1973 CF [REDACTED]
Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** cortile comune e spazi comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Antonio Mambretti; altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- **della cantina:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Milano, Via Antonio Mambretti, in zona periferica, nei pressi della Stazione ferroviaria di Milano Certosa, a destinazione funzionale mista. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



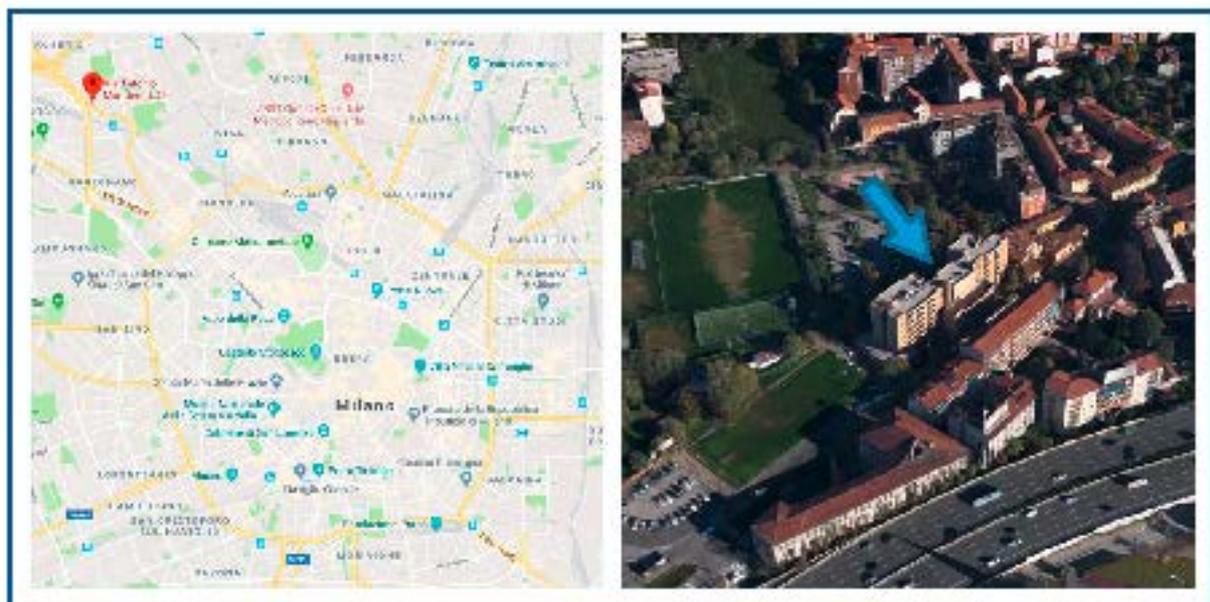


Fig. 1: inquadramento territoriale

Fig. 2: vista aerea dell'edificio

Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, ospedale, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, cinema, piscina, spazi verdi.

Collegamenti:

Tram distante 500 m (linee 1 e 12); Autobus distante 500 m (Linea 35, 40, 57, 560, Z301); stazione ferroviaria distante 500 m (fermata Milano Certosa); imbocco autostradale distante 2 km.

2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare costituito da edificio con ingressi plurimi corrispondenti a diversi numeri civici su via Mambretti.

Il fabbricato, di 7 piani fuori terra ed un piano interrato, è a funzione residenziale e al piano terra sono presenti esercizi commerciali.

Al fabbricato si accede direttamente da strada attraverso portone in ferro e vetro.

Il fabbricato di via Mambretti si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



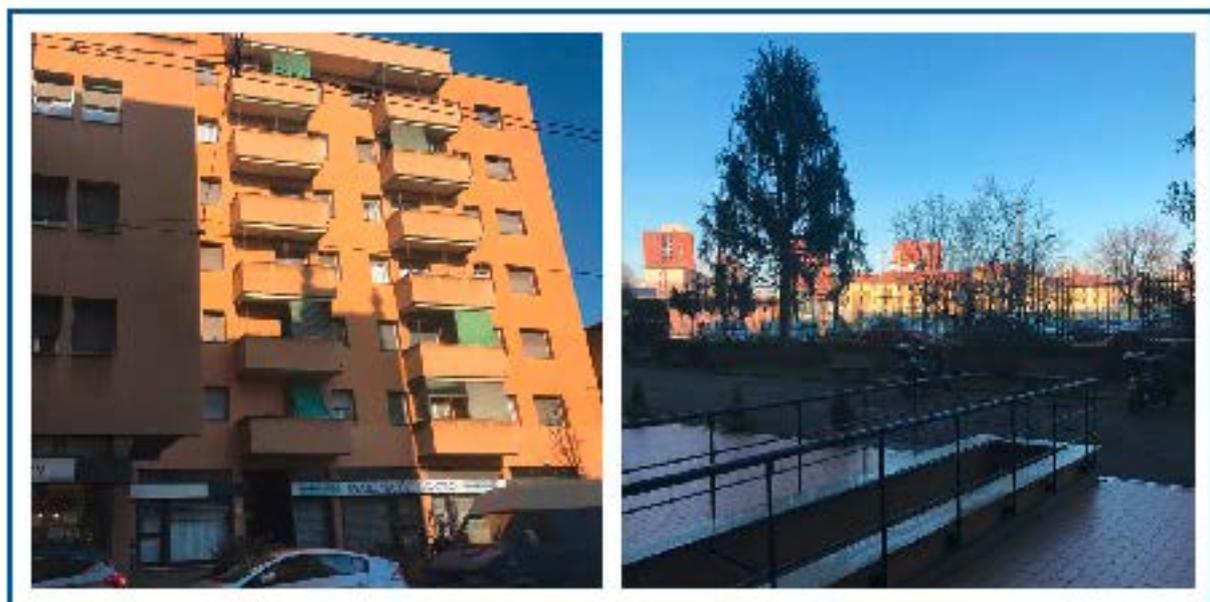


Fig. 3: immobile di via Mambretti 34

Fig. 4: spazi comuni esterni

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> portone ad anta battente in ferro smaltato e vetro.	Normale
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di graniglia (si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune).	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in battuto di cemento (si riferisce alla pavimentazione del piano S1).	Normale
<i>Scale:</i> interne con gradini rivestiti in marmo.	Normale
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, asfalto e aiuole a prato (si riferisce agli spazi comuni esterni).	Normale
<i>Manto di copertura:</i> guaina bituminosa.	Normale
<i>Impianti</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> presente - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>copertura:</i> piana in c.a.	Normale
<i>so/lai:</i> in laterocemento	Normale
<i>strutture verticali:</i> in c.a.	Normale



2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di **appartamento** ubicato al primo piano con doppio affaccio (a Nord su corte interna ed a Sud su via Mambretti) e composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno ed un balcone.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.

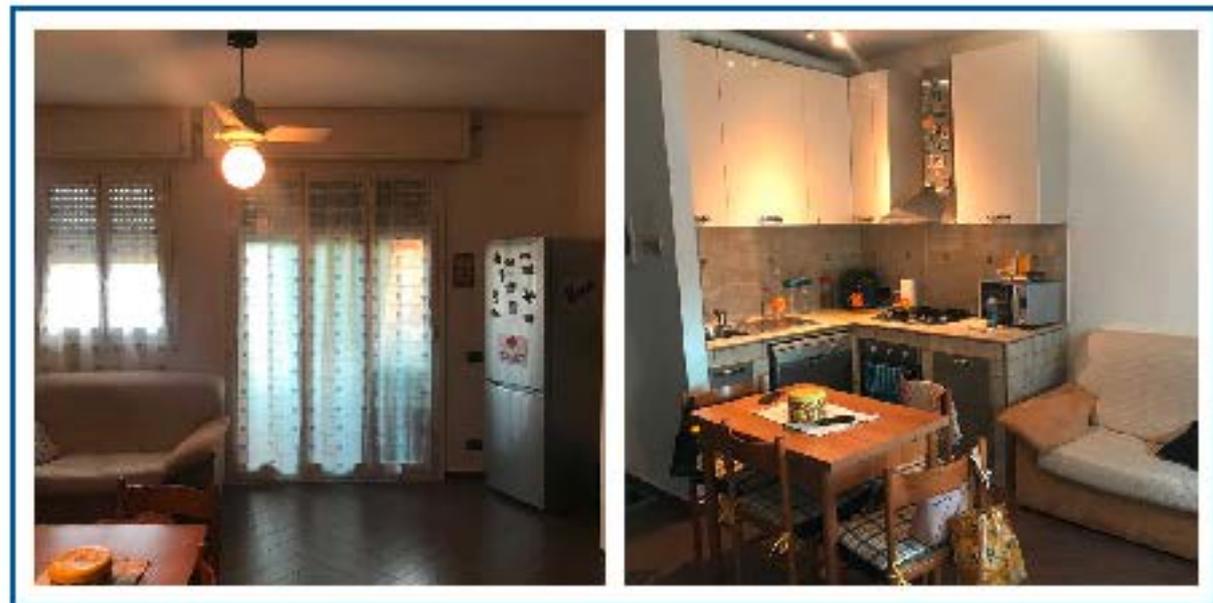


Fig. 5: soggiorno

Fig. 6: angolo cottura

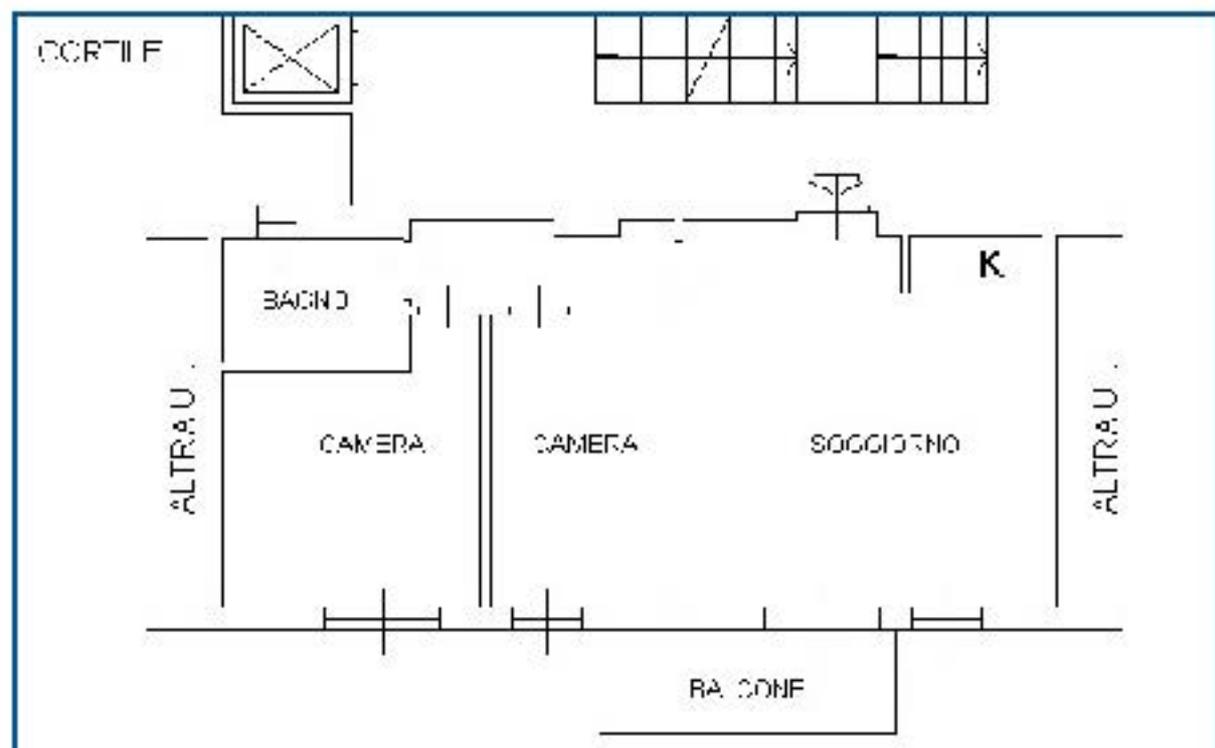


Fig. 7: estratto planimetria catastale



Descrizione dettagliata:

	componenti edilizie dell'appartamento:	stato di manutenzione
<i>Ingresso/Soggiorno/Cucina</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in legno e blindato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di gres effetto parquet.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle di ceramica – si riferisca all'angolo cottura.	
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC.	Ottimo
<i>Camere</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente ed anta a scorrevole in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di gres effetto parquet.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC.	Ottimo
<i>Disimpegno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di gres effetto parquet.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC.	Ottimo
<i>Balcone</i>	<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di cotto.	Ottimo
	<i>Balaustra:</i> in muratura – intonaco tinteggiato e cordolo in pietra.	Ottimo
<i>Impianti</i>	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Ottimo
	<i>Termico:</i> impianto termico centralizzato – elementi radianti: pannelli a pavimento	Ottimo



Corpo A1: Cantina

La **cantina**, posta al piano primo interrato ed individuata con il n. 62 sulla porta di accesso, è costituita da un unico vano della superficie utile di circa 5,00 m² ed ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



Fig. 8: spazi comuni piano S1

Fig. 9: cantina

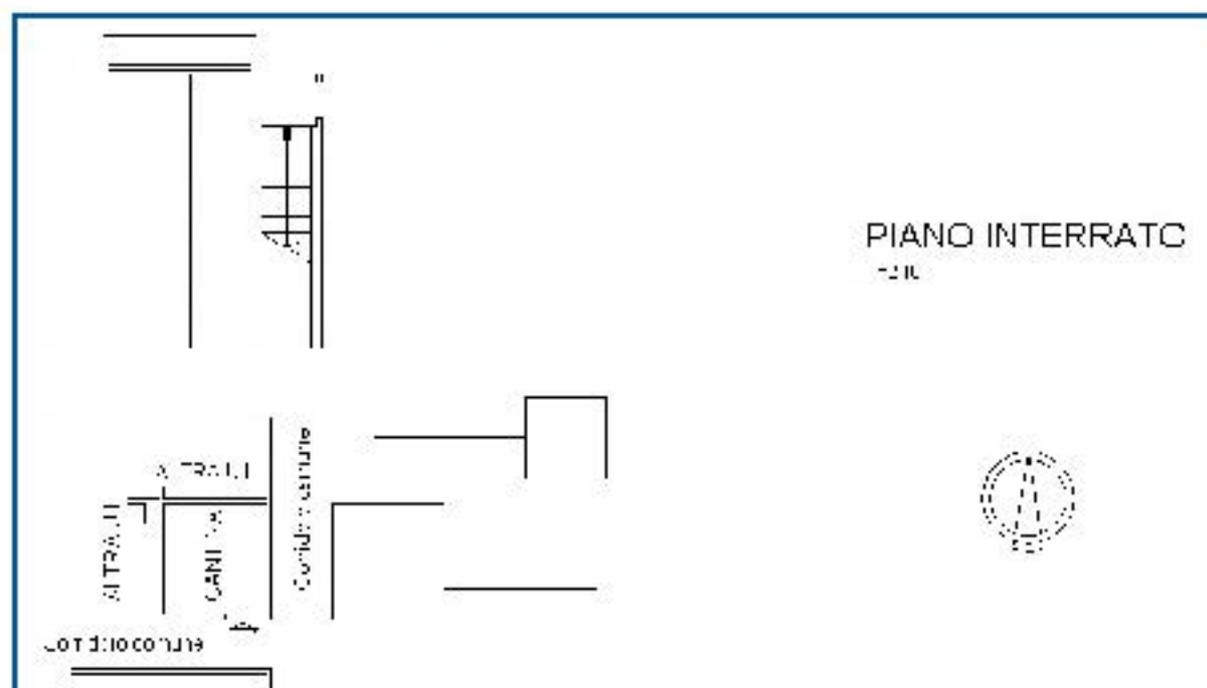


Fig. 10: estratto planimetria catastale

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie della cantina:	stato di manutenzione
Portone di ingresso: portoncino ad anta battente in ferro.	Normale



<i>Pavimentazione interna:</i> in cemento.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> al rustico.	Normale
<i>Plafoni:</i> al rustico.	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Elettrico:</i> in canaline esterne - conformità: non conosciuta.	Normale

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2;
4. superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%;
5. superficie di logge al 35%;
6. superficie di patii e porticati al 35%;
7. superficie di verande al 60%;
8. giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ³)
Appartamento P.1	67,00	1,00	67,00
Balcone P.1	5,00	0,25	1,25
Cantina P.51	5,00	0,25	1,25
totale	77,00		69,50



2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13/02/2019 l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra ██████████ (proprietaria ed esecutata) (di regola, sarà quindi considerato "libero dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno



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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 17/12/2007 a firma del Notaio Napoli Anna di Monza ai nn. 1049/477 di repertorio, iscritta il 08/01/2008 a Milano 1 ai nn. 1338/295, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: € 130.800,00

Importo ipoteca: € 196.200,00

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca giudiziale, atto del 15/02/2018 a firma di Giudice di Pace di Milano ai nn. 8726/2018 di repertorio, iscritta il 28/05/2018 a Milano 1 ai nn. 42228/6659, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: € 2.735,65

Importo ipoteca: € 10.000,00

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 05/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 25081 di repertorio, trascritto il 01/08/2018 a Milano 1 ai nn. 63730/44311, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 26/06/1973 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in forza di **atto di compravendita** (attuale proprietario dal 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma del Notaio Napoli Anna di Monza, ai nn. 1048/476 di repertorio, trascritto il 08/01/2008 a Milano 1 ai nn. 1337/797.

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 30/05/1951 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in forza di **atto di compravendita** (proprietario ante ventennio fino al 17/12/2007).



6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	---
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (opere di tinteggiatura):	---
Eventuali spese condominiali in solute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	---
Millesimi:	---

Nonostante i numerosi solleciti, sia a mezzo mail che a mezzo telefonico, alla data odierna l'Amministratore di Condominio di via Mambretti n. 34 non ha ancora fornito alla sottoscritta alcuna informazione inerente eventuali spese insolute da parte dell'esecutata nei confronti del Condominio e non ha fornito informazioni inerenti la ripartizione dei millesimi.

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In particolare, come risulta da Atto di compravendita del 17/12/2007 a firma del Notaio Napoli Anna di Monza, risultano le seguenti pratiche:

- **Licenza per opere edilizie** rilasciata dal Comune di Milano in data 23/06/1964 n. 1625 Atti 99006/17621/1964;
- **Licenza per opere edilizie - Variante** rilasciata in data 18/09/1967 n. 1854 Atti 24757/6501/1967
- **Licenza per opere edilizie** rilasciata dal Comune di Milano n. 1624/1968;
- **DIA** del 03/06/1996 prot. n. 5815

In seguito a richiesta di Visura del 03/12/2018 PG 534044/2018 Progr. 41027/2018 sono inoltre emerse le seguenti pratiche:

- **Licenza di occupazione n. 200** rilasciata dal Comune di Milano in data 16/10/1975 Atti 17001/4598/19197464 – Licenza di occupazione a decorrere dal 26/01/1972.

In seguito a sopralluogo la proprietà ha fornito alla sottoscritta copia della seguente pratica edilizia:



- **Comunicazione di inizio attività libera (ai sensi dell'art 6 del DPR 380/2001) – del 01/2/2011 PG 864933/2011**

Come da comunicazione del Comune di Milano del 17/12/2018 Progr. 41027/2018 PG 558326/2018 **dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 146321.400/96 (DIA del 03/06/1996 prot. n. 5815) risultano IRREPERIBILI come da informativa dell'ex Archivio dell'Unità Interventi Edilizia Minori**.

7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona TRF – Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) – ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) – Tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Lo stato di fatto rilevato è **conforme** all'ultimo titolo edilizio conosciuto (**Comunicazione di inizio attività libera - ai sensi dell'art 6 del DPR 380/2001 - del 01/2/2011 PG 864933/2011**).

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ed all'ultimo titolo edilizio.

Si segnala che nella planimetria catastale non è correttamente indicata l'altezza interna del vano cantina.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'immobile risulta conforme.



9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it

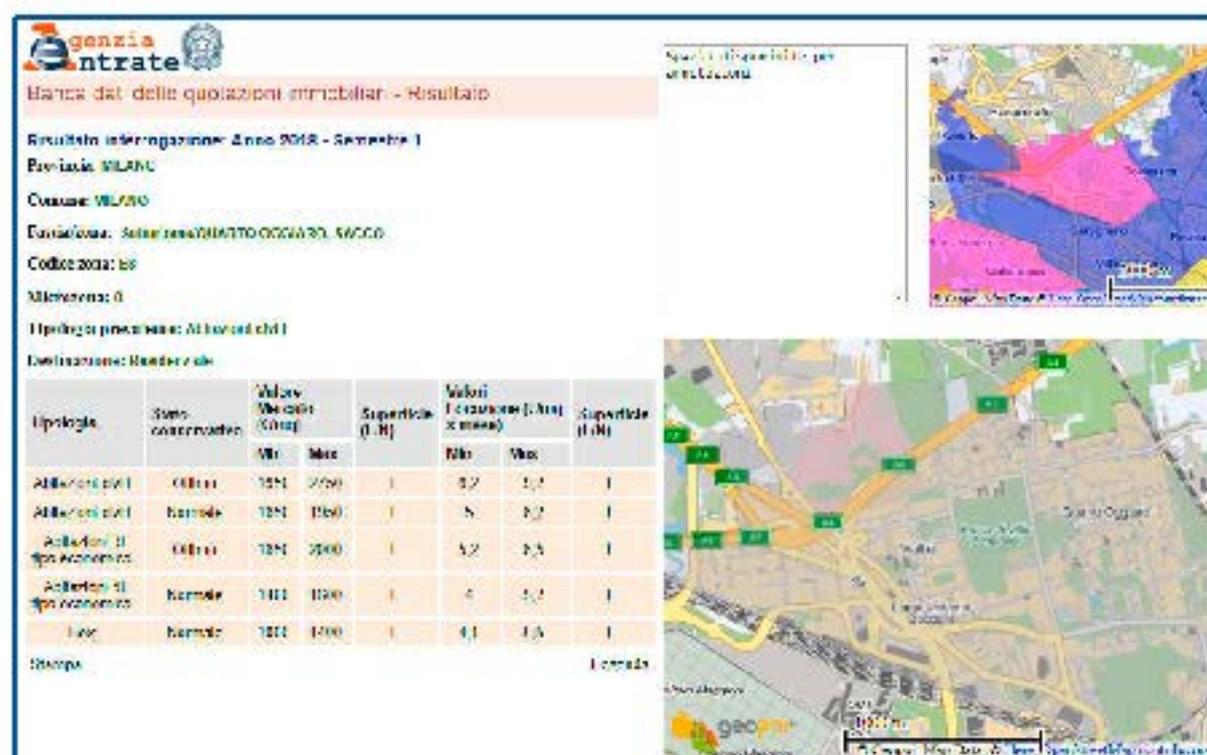


Fig. 11: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 – MILANO - Fascia/Zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Ottimo, compresi tra €/m² 1.950 (min) e €/m² 2.750.

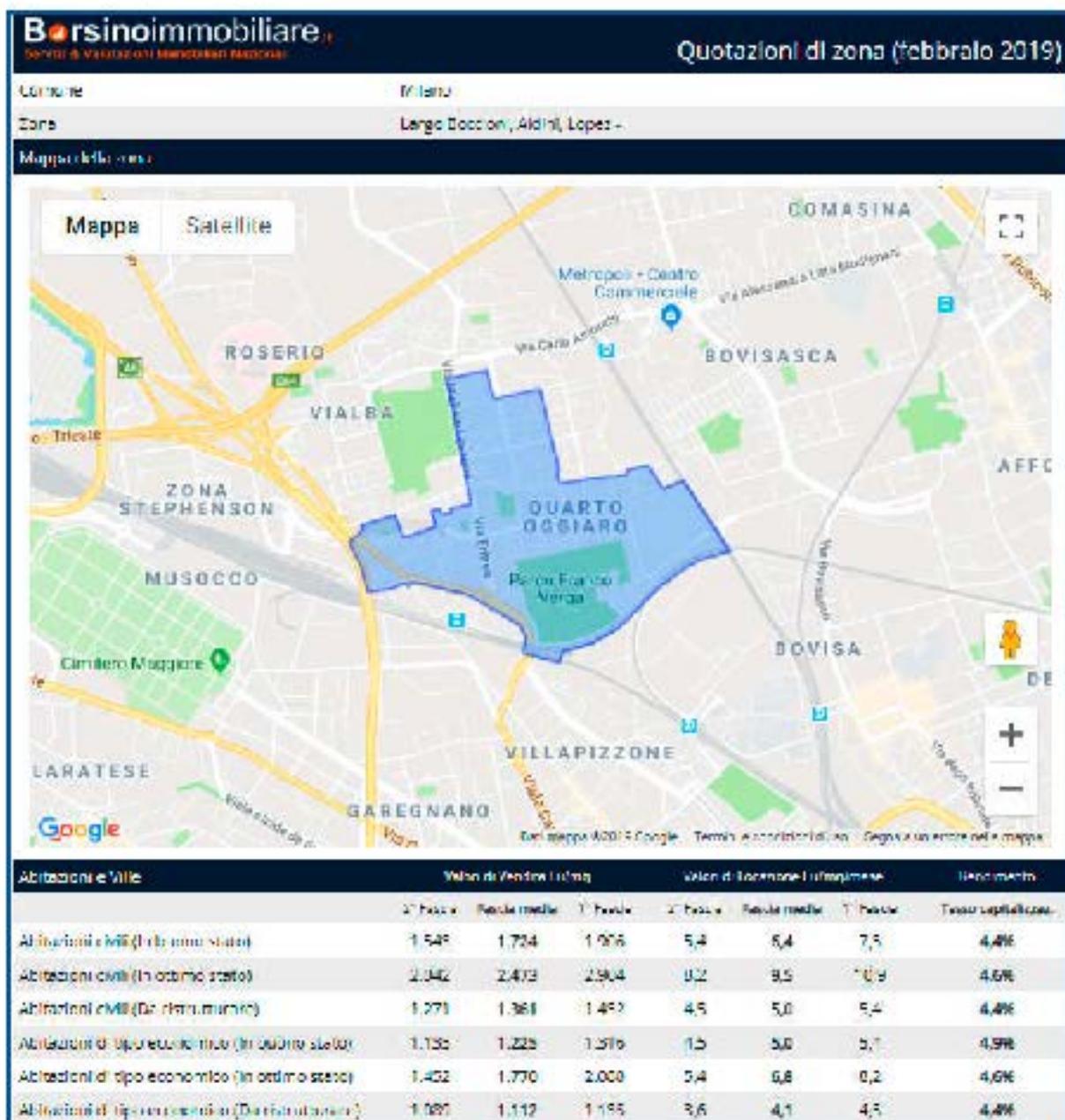


Fig. 1.2: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – Largo Boccioni, Aldini, Lopez - (consultazione febbraio 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni civili (in ottimo stato)" che risultano compresi tra €/m² 2.042 (seconda fascia) e €/m² 2.904 (prima fascia).

9.3 Calcolo del valore di mercato

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 **2.000,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A-A1	69,50	€ 2.000,00	€ 139.000,00	€ 139.000,00
Lotto 1			€ 139.000,00	€ 139.000,00

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.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: € 139.000,00

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: -€ 6.950,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8): -€ 0,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): ---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 132.050,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero: € 132.050,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 132.000,00

Occupato: € 105.640,00

(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 105.600,00



Data del sopralluogo: 13/02/2019
Data della valutazione: 15/02/2019
Data della relazione: 18/02/2019

il tecnico incaricato
Arch. Federica Palazzetti

10. ALLEGATI

- A. Fotografie Via Mambretti 34
- B. Visura catastale storica Via Mambretti 34
- C. Planimetria catastale Via Mambretti 34
- D. Atto di compravendita Via Mambretti 34
- E. Assenza contratti di locazione Via Mambretti 34
- F. Ispezione ipotecaria Via Mambretti 34
- G. Comunicazioni con l'Amministrazione di Condominio
- H. Certificati anagrafici eseguita
- I. Atti edilizi Via Mambretti 34

