



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

431/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX

DEBITORE: XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**
CUSTODE: **AVV. VALENTINA ODERO**

Data nomina: 23/04/2018 - Data giuramento: 24/04/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 08/10/2018



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



SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO 1	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	11
9. VALUTAZIONE DEI BENI	12
10. ALLEGATI	17

INDICE SINTETICO – LOTTO 1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Varesina n. 199, piano 1-S1
 Categoria: _____ appartamento A/4
 Dati Catastali: _____ foglio 61, particella 244, subalterno 19
 Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
 Stato di possesso: _____ **occupato**
 Conformità edilizia: _____ **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **49,38 m²**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€ 59.256,00**
Prezzo da libero: _____ **€ 58.800,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: _____ **€ 47.000,00**
(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)



Lotto 1

Sito in Milano, Via Varesina 199

Appartamento

con cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A – A1: Appartamento con cantina

- **Dati identificativi:** foglio 61, particella 244, subalterno 19;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 m², rendita € 251,77;
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Varesina n. 199, piano 1-S1;
- **Intestati:** **XX XXXXXXXXXXXX XXXXX** nata in BRASILE il 06/02/1969 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; **XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato in BRASILE il 03/08/1963 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXXX XXXXX;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Dell'appartamento:** disimpegno comune; vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Angelo Brunetti; altra unità immobiliare proprietà di terzi.
- **Del vano cantina:** disimpegno comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Angelo Brunetti; 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 DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di MILANO Via Varesina n. 199, in zona periferica a funzione mista nei pressi della stazione ferroviaria di Milano Certosa. Il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono scarsi.

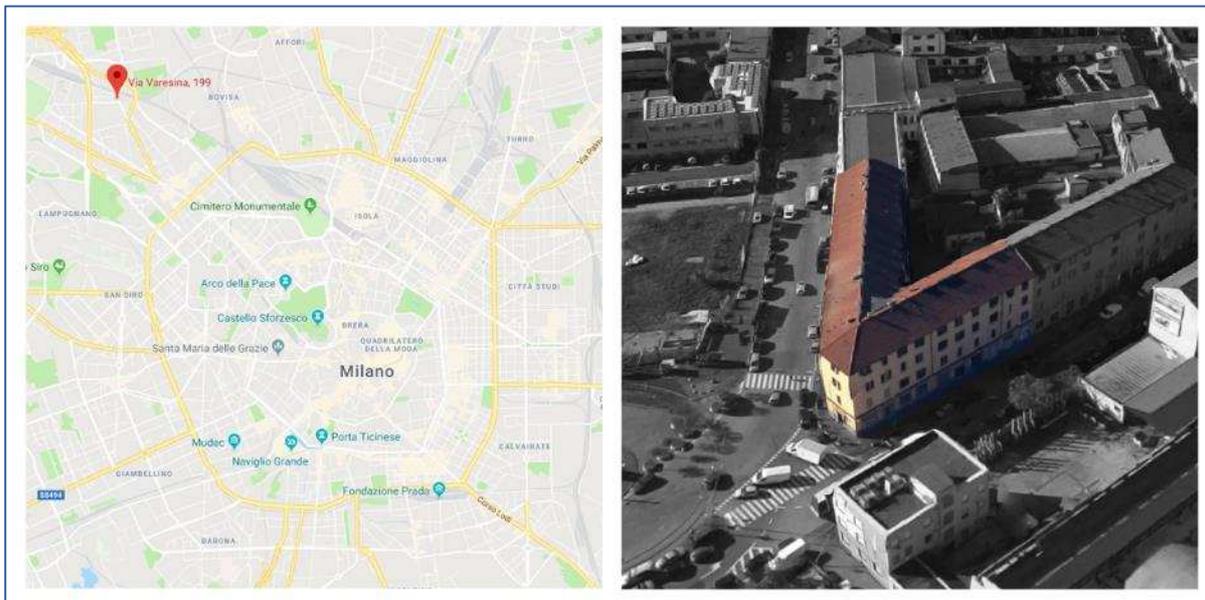


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km):

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

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linee 35, 40, 57, 560, Z30); tram distante 500 m (Linee 1, 12, 19); ferrovia distante 500 m (Stazione Milano Certosa – linee S5, S6); imbocco autostradale distante 1 km.

2.2 Edificio

Trattasi di edificio di quattro piani fuori terra ed uno interrato, di carattere residenziale con negozi al piano terra. L'accesso allo stabile avviene direttamente da via Varesina e dopo aver superato l'androne carraio si accede al cortile interno comune, sul quale insistono gli ingressi delle scale di cui è composto l'edificio.

L'immobile di Via Varesina 199 si presenta in stato manutentivo normale.





Fig. 3: Edificio dall'esterno

Fig. 4: Ingresso allo stabile

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie del fabbricato: *stato di manutenzione*

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Cancello:</i> doppia anta a battente in ferro. Si riferisce al cancello comune di ingresso da via Varesina.	Normale
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Normale
<i>Pavimentazione esterna:</i> asfalto. Si riferisce al cortile comune.	Scarso
<i>Portone:</i> anta singola a battente in alluminio e vetro. Si riferisce al portoncino comune di ingresso dal cortile comune.	Normale
<i>Scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alla scala comune.	Scarso
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del ballatoio comune.	Scarso
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia. Si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti degli spazi interni comuni.	Scarso

impianti: *stato di manutenzione*

<i>Citofonico:</i> impianto audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale



2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso, bagno, vano (non finestrato) adibito a cucina e camera.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo scarso.

L'altezza interna dei locali è di circa m 2,95 tranne nella zona ingresso, controsoffittata per piccolo ripostiglio in quota con accesso dalla zona cottura.

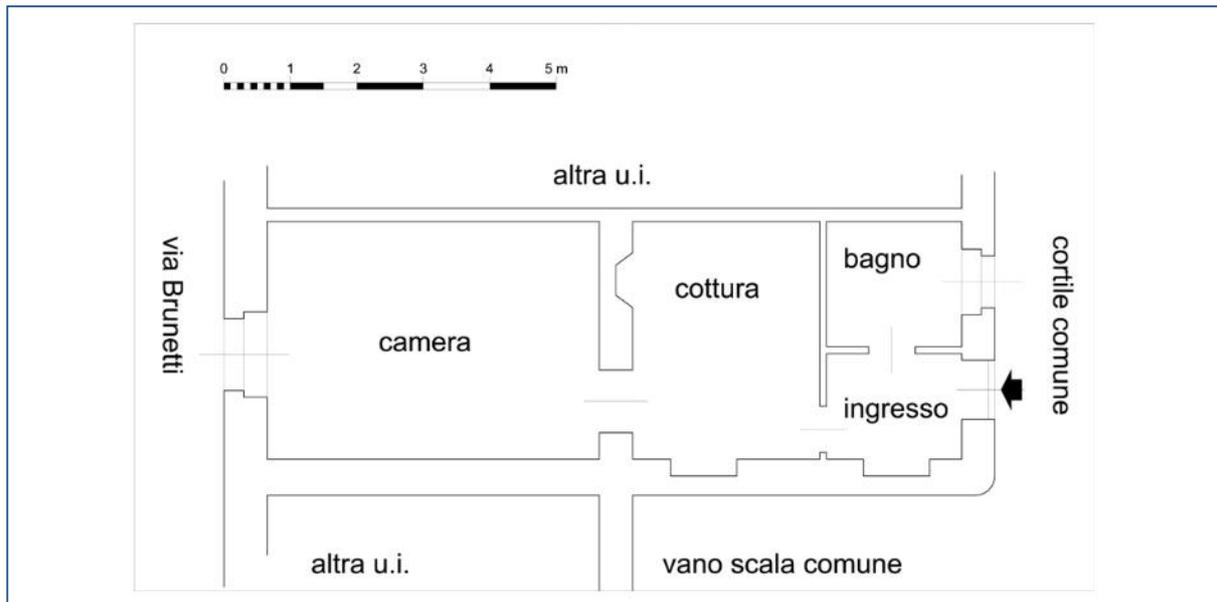


Fig. 5: Schema planimetrico dell'appartamento



Fig. 6: Angolo cottura

Fig. 7: Bagno



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>		<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino a doppia anta battente in legno e ulteriore serramento in legno e vetro.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Cucina</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Camera</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio.	Normale
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a soffietto in PVC.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio doppio vetro con persiane in legno.	Normale
<i>impianti:</i>		<i>stato di manutenzione</i>
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta		Normale
<i>Termico + ACS:</i> impianto autonomo - diffusori: caloriferi in ghisa		Normale

Corpo A1: Cantina

La **cantina** posta al piano interrato è costituita da un unico vano della sup. lorda di circa 13,50 m² ed ha un'altezza di circa 2,30 m.

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie della cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente in legno.	Pessimo
<i>Pavimentazione interna:</i> battuto di cemento.	Pessimo



<i>Pareti:</i> mattoni a vista	Pessimo
<i>Plafoni:</i> mattoni a vista	Pessimo

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) viene, in questa sede, presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

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 ²)
Appartamento P.1	46,00	1,00	46,00
Cantina P.S1	13,50	0,25	3,38
totale	59,50		49,38



2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'appartamento è ubicato al piano primo e per accedervi è necessario superare una rampa di scale. Il superamento della barriera architettonica presente può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 5.000,00.

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

Alla data del sopralluogo del 13/06/2018 l'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXX XXXXX XX XXXXXXXX nato in Egitto il 01/01/1978 CF XXXXXXXXXXXXXXXX (con due figli minori) in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** (ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 09/12/1998 n. 431) stipulato il 28/08/2012, con scadenza il 31/08/2015, tacitamente rinnovato di altri 3 anni in caso di mancata comunicazione, registrato il 28/08/2012 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 ai nn. 8723 serie 3 (**il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**), con l'importo dichiarato di € 6.000,00 annui ovvero €500,00 a scadenza mensile.

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 attiva, stipulata il 27/10/2004 a firma Notaio Luca Zona, n. di rep. 13285/6807, iscritta il 05/11/2004 a Milano 1 ai nn. 88615/17969, a favore di **XXXXX XXXXXX XX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXX XXX**, contro **XX XXXXXXXXXXXX XXXXX** e **XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**, derivante da atto di mutuo.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 08/02/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5398 di repertorio, trascritto il 16/03/2018 a Milano 1 ai nn. 21576/15305, a favore di **XXXXXXXXXXXX XX XXX XXXXXXXX XXX XXXXXXX**, contro **XX XXXXXXXXXXXX XXXXX** e **XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 920,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (spese straordinarie relative alla Gestione 2015):	€ 2000,02
Eventuali spese condominiali insolute 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):	€ 1.840,00
Millesimi condominiali:	11,00

N.B.: 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 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

XX XXXXXXXXXXXX XXXXX nata in BRASILE il 06/02/1969 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 27/10/2004) con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio Luca Zona di Milano, ai nn. 13284/6806 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Milano 1 ai nn. 88614/54387.



Nota: La certificazione notarile agli atti riporta erroneamente il numero di repertorio dell'atto di compravendita indicando i nn. 88614/54387 in luogo dei corretti nn. 13284/6806.

XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato in BRASILE il 03/08/1963 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXXX XXXXX, in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 27/10/2004) con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio Luca Zona di Milano, ai nn. 13284/6806 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Milano 1 ai nn. 88614/54387.

Nota: La certificazione notarile agli atti riporta erroneamente il numero di repertorio dell'atto di compravendita indicando i nn. 88614/54387 in luogo dei corretti nn. 13284/6806.

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXXXX XXXXXX nato in BRASILE il 27/05/1978 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2002 al 27/10/2004) con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Notaio Luca Zona di Milano, ai nn. 9831 di repertorio, trascritto il 08/11/2002 a Milano 1 ai nn. 69950/42111.

XX XXXXXXXXXXXX XXXXX nata in BRASILE il 06/02/1969 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2000 al 29/10/2002) con atto stipulato il 12/06/2000 a firma di Notaio Luca Zona di Milano, ai nn. 5486 di repertorio, trascritto il 28/06/2000 a Milano 1 ai nn. 33686/22356.

XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato in BRASILE il 03/08/1963 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2000 al 29/10/2002) con atto stipulato il 12/06/2000 a firma di Notaio Luca Zona di Milano, ai nn. 5486 di repertorio, trascritto il 28/06/2000 a Milano 1 ai nn. 33686/22356.

XX XXXXX XXXXXXXXXXXX nato a AGROPOLI il 22/07/1946 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà in comunione legale dei beni con XX XXXXX XXXXX XXXXX (ante ventennio fino al 12/06/2000).

XX XXXXX XXXXX XXXXX nata a AGROPOLI il 10/12/1954 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà in comunione legale dei beni con XX XXXXX XXXXXXXXXXXX (ante ventennio fino al 12/06/2000).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

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



Come da **Comunicazione** del Comune di Milano del 05/07/2018 Prog. 18751/2018 PG 299993/2018 gli **atti di fabbrica risultano irreperibili** presso l'Archivio Storico precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Musocco.

Alla data odierna il comune di Milano non ha ancora reso note eventuali pratiche edilizie di modifiche interne.

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). Norme tecniche di attuazione ed indici: 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

Vista l'irreperibilità degli atti edilizi non ci si può esprimere riguardo la conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione.

Il perito estimatore si riserva di integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi.

Il perito osserva che allo stato attuale, indipendentemente dagli atti edilizi, la distribuzione interna non rispetta le norme igienico-sanitarie in quanto la cucina è ubicata in un vano cieco.

Ipotizzando, quindi, che le opere interne siano abusive l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista, sanzioni comunali ed opere edili: € 5.000,00.

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.



Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria) per:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00

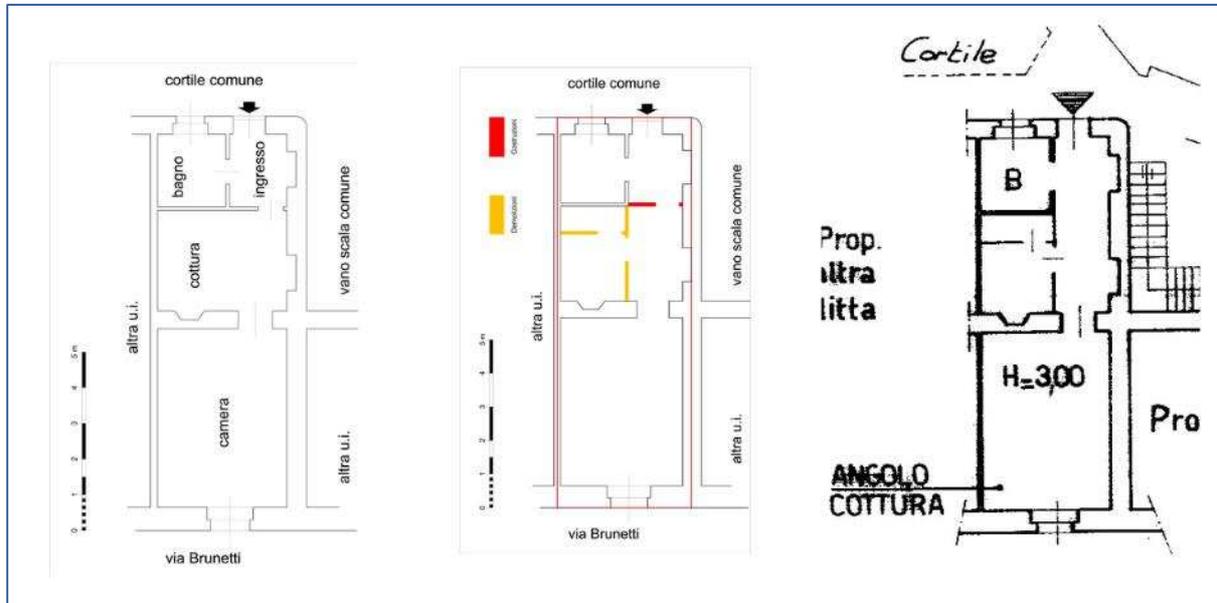


Fig. 8: schema planimetrico rilevato

Fig. 9: difformità tra stato rilevato e planimetria catastale

Fig. 10: estratto planimetria catastale

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 locatizi, 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.borsino immobiliare.it

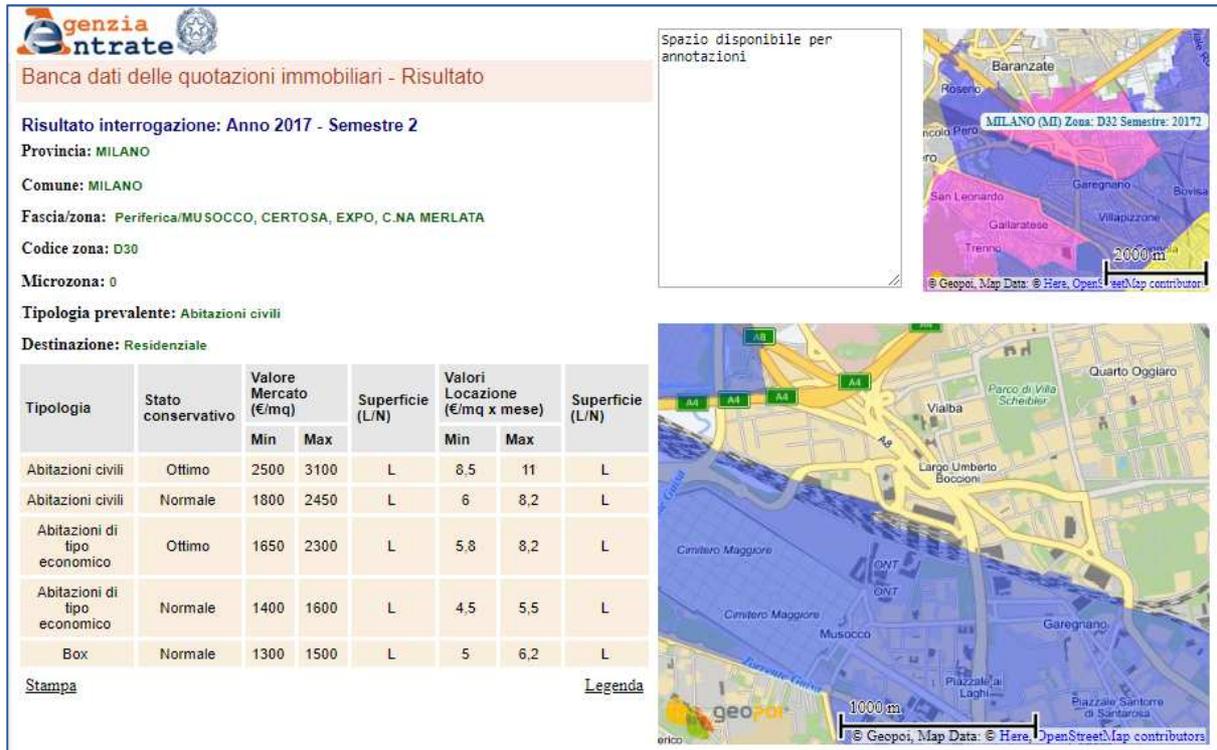


Fig. 11: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate” – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.400 (min) e €/m² 1.600 (max).



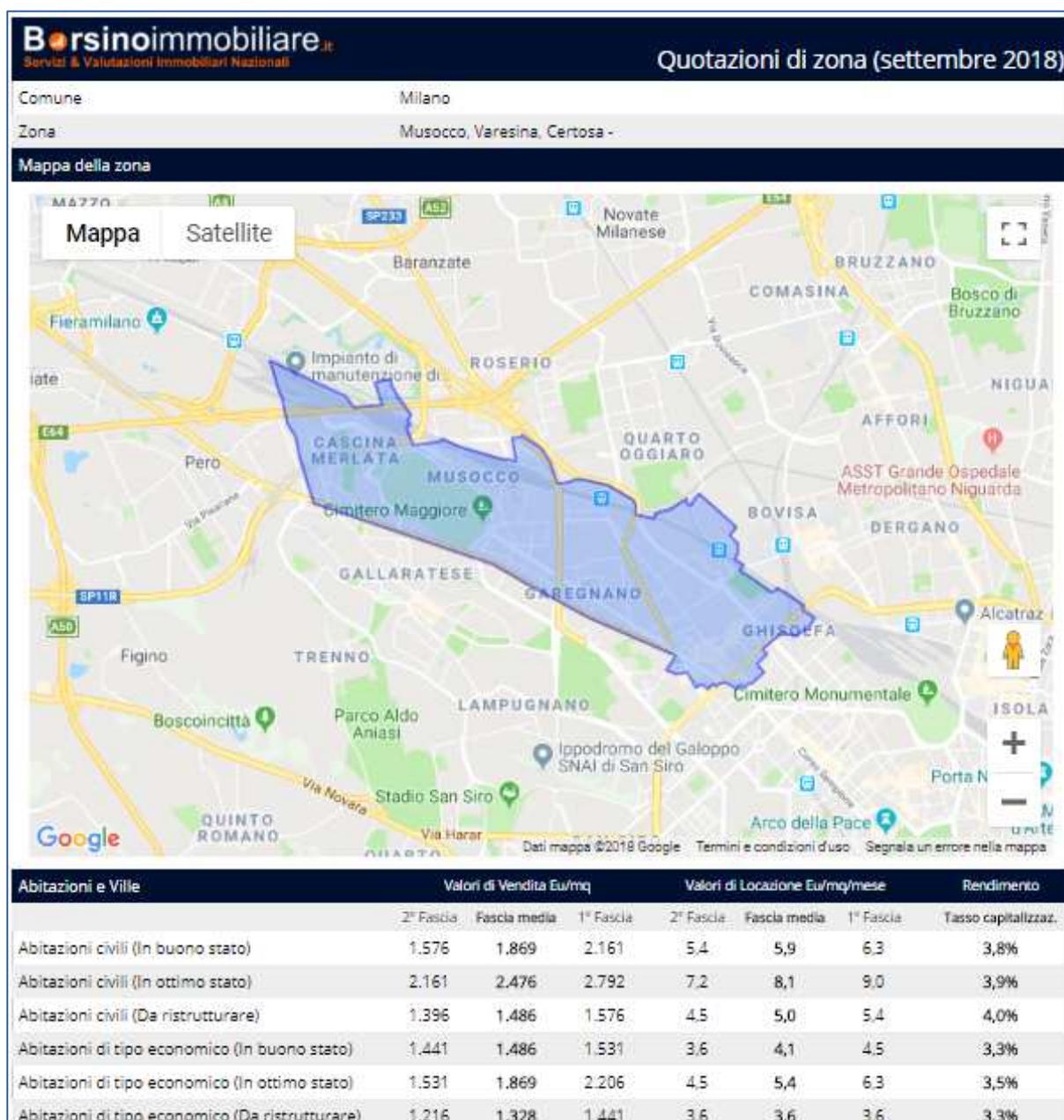


Fig. 12: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – Zona Musocco, Varesina, Certosa - (consultazione settembre 2018)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni di tipo economico (in buono stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.441 (seconda fascia) e €/m² 1.531 (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 **1.200,00 €/mq**



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)
Appartamento	49,38	1.200,00	€ 59.256,00	€ 59.256,00
Lotto 1			€ 59.256,00	€ 59.256,00

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:

€ 59.256,00

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:	€ 2.962,80
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 5.550,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 5):	-€ 1.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 54.828,80

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

Libero:	€ 58.828,80
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 58.800,00
Occupato:	€ 47.063,04
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
arrotondato:	€ 47.000,00



Data del sopralluogo: 13/06/2018
Data della valutazione:..... 08/10/2018
Data della relazione: 08/10/2018

il tecnico incaricato
Arch. Federica Palazzetti



10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Varesina 199
- B. Visura catastale storica via Varesina 199
- C. Planimetria catastale via Varesina 199
- D. Atto di compravendita via Varesina 199
- E. Contratto di locazione via Varesina 199
- F. Ispezione ipotecaria via Varesina 199
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Certificati anagrafici esecutati ed occupante
- I. Irreperibilità atti edilizi

