

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 2324/2017
Condominio via Pietro Custodi 18 Milano
contro
Omissis

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80

Condominio via Pietro Custodi, 18 Milano

contro

Omissis

N. Gen. Rep. **2324/2017**

Giudice: Dott. Caterina Trentini
Custode Giudiziario: avv. Debora Campagna

ELABORATO PERITALE PRIVACY
Aggiornamento di stima del 21/09/2022

SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
- 5. Altre informazioni per l'acquirente (aggiornate)**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)
- 7. Pratiche edilizie**
 - 7.1 Conformità edilizia
 - 7.2 Agibilità
 - 7.3 Conformità urbanistica
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni (aggiornata)**
 - 9.1. Criterio di stima
 - 9.2. Fonti di informazione
 - 9.3. Calcolo del valore di mercato
 - 9.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

**Bene immobile sito in:
Milano (Mi) via Pietro Custodi, 18
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Milano (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano (Mi), via Pietro Custodi, 18 scala B. Unità immobiliare, composta da due locali con cucinino, con uso di gabinetto comune, posta al terzo piano con solaio. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 43** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Milano (Mi) come segue:

Intestazione:

Omissis, nato a Omissis

C.F. Omissis

Proprietà 1/1 di stato libero

Descrizione:

Foglio 523, particella 296, sub. 80, Cat. A/5, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 40, totale escluse aree scoperte mq. 40, piano 3-4, via Pietro Custodi 18, rendita € 232,41.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

(Rif. Allegato A)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A levante l'appartamento sub. 82 e corridoio gabinetti, a mezzodì corridoio gabinetti e ballatoio verso corte, a ponente l'appartamento sub. 84;

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A levante la via Pietro Custodi, a mezzodì la porzione di solaio segnata con il n. 30, a ponente andito di accesso comune, a tramontana la porzione di solaio segnata col n. 32.

Segnalazioni:

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/12/1939, non si rilevano difformità.

Conformità catastale: si dichiara la conformità.

(Rif. Allegato B)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Milano (Mi)

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale con parcheggi per i residenti e a pagamento, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi a dettaglio (buono), spazi verdi (buono), palestra comunale (buono), ospedale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), asilo nido (buono), scuola media inferiore (buono),

Collegamenti pubblici: autobus di linea e tram, autostrada Milano - Genova.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del 21/02/2019 l'immobile risultava libero.

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

(Rif. Allegato C)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la *Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 06/12/2017, dal dott. Antonio Teti, notaio in Milano alla quale si fa completo riferimento per i vincoli e gli 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

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

4.2.1. Iscrizioni

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di **Condominio via Pietro Custodi, 18 - Milano**; atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 2324 del 22/09/2017; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 20/10/2017 ai nn. 74207/50352 per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

F 205 – Milano, Catasto Fabbricati, foglio 523, particella 296, subalterno 80, A/5, via Pietro Custodi 18, 2,5 vani, piano 3-4.

4.2.3. Altre trascrizioni

Certificato di Denunciata Successione: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis**, atto amministrativo in data 27/02/2001 al Rep n. 4268/91, trascritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 06/09/2001 ai nn. 55378/38367.

Accettazione di Eredità con beneficio di inventario: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis**, atto giudiziario in

data 01/06/2022 al Rep n. 4089, trascritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 18/07/2022 ai nn. 58960/41242.

Sezione D – Ulteriori informazioni

Successione devoluta per legge a favore di Omissis, figlio del defunto Omissis giusta autorizzazione del Tribunale di Milano del 05 aprile 2020 RG. N. 9499/2019-1 Il signor Omissis nato a Omissis e in forza di delega conferita da Omissis (Direttore delle politiche sociali del Comune di Milano), dichiara di accettare con beneficio di inventario l'eredità, in nome e per conto dell'amministrato sig. Omissis, nato a Milano il Omissis, l'eredità devolutasi per legge in suo favore si chiede la trascrizione ai sensi degli articoli 2648 e 2650 C.C.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

(Rif. Allegato D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (AGGIORNATE)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 27/07/2022: € 5.184,77 circa.

Millesimi di proprietà 8,8/1000

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019 e 2020 € 630,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni circa € 1.200,00

(Rif. Allegato E)

Cause in corso condominiali: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Classe energetica: non conosciuta.

Note dell'esperto: nessuna

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- Prezzo convenuto dalle parti: 70.000 lire (settantamila lire).

(Rif. Allegato F)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Omissis per la quota di 1/1 proprietario in forza di:

Successione legittima in morte di **Omissis** deceduto in data 26/12/1990 per la quota di 1/1 dell'immobile, giusta denuncia di successione in data 27/02/2001 al Rep n. 4268/91, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/09/2001 ai nn. 55378/38367.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **Omissis** nato a Milano (MI) il Omissis proprietario per titoli anteriori al ventennio.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 in forza di atto di Successione legittima in morte di **Omissis** deceduto in data 26/12/1990 per la quota di 1/1 dell'immobile a **Omissis**, giusta denuncia di successione in data 27/02/2001 al Rep n. 4268/91, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/09/2001 ai nn. 55378/38367.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967:

- Autorizzazione per esecuzione di lavori edili n. 46881/3564 del 04/05/1906 per la costruzione di casa per abitazione.

(Rif. Allegato G)

(Rif. Allegato H)

7.1 Conformità edilizia:

Nell'unità immobiliare non sono state apportate modifiche.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Agibilità:

Nel fascicolo è presente il certificato di abitabilità n. 863 del 19/12/1907.

(Rif. Allegato I)

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano(Mi), in NAF – Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (titolo II - capo I), interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 13.2.c). Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 13.3.a).

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Milano (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano (Mi), via Pietro Custodi, 18 scala B. Unità immobiliare, composta da due locali con cucinino, con uso di gabinetto comune, posta al terzo piano con solaio.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 43** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Milano (Mi) come segue:

Infestazione:

Omissis, nato a Omissis

C.F. Omissis

Proprietà 1/1 di stato libero

Descrizione:

Foglio 523, particella 296, sub. 80, Cat. A/5, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 40, totale escluse aree scoperte mq. 40, piano 3-4, via Pietro Custodi 18, rendita € 232,41.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A levante l'appartamento sub. 82 e corridoio gabinetti, a mezzodì corridoio gabinetti e ballatoio verso corte, a ponente l'appartamento sub. 84;

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A levante la via Pietro Custodi, a mezzodì la porzione di solaio segnata con il n. 30, a ponente andito di accesso comune, a tramontana la porzione di solaio segnata col n. 32.

Appartamento ad uso abitazione, piano terzo con solaio posto al piano quarto sottotetto

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile vecchia Milano (casa a ballatoio) di quattro piani fuori terra.

L'appartamento si trova nella scala B, al terzo piano ed è costituito da ingresso/soggiorno, ampia camera, cucinino, con uso del bagno comune, doppia esposizione. Solaio di pertinenza posto al quarto piano. Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura a falde.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di giallo, i balconi in ferro verniciati, persiane a gelosia in legno nella facciata di via Pietro Custodi e persiane a battente nella facciata sul cortile.

Non è presente il riscaldamento ma una stufa in cattivo stato di manutenzione.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne comuni è buono: i prospetti del fabbricato sono uniformi nelle finiture, così pure l'atrio d'ingresso e il vano scala.

E' presente l'ascensore.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono pessime e sono necessarie opere di manutenzione importanti.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Note Solaio

Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare il rilievo metrico del solaio in quanto non erano disponibili le chiavi. Pertanto le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Condizioni |
|------------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Piano terzo | | | | |
| Appartamento | 40,74 | 1 | 40,74 | Scadenti |
| Piano quarto | | | | |
| Solaio | 7,87 | 0,25 | 1,97 | Scadenti |
| | | | | |
| Totale | 48,61 | | 42,71 | |
| | | | Arr. 43,00 | |
| | | | | |
| Totale | | | 43,00 Arr. | |

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di

Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei balconi a livello = 0,30;

Superficie pertinenze (cantine e solai) non a livello = 0,25.

| Caratteristiche descrittive: | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falde. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e vetro. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in PVC con doppio vetro e tapparelle in plastica nella finestra della camera, in legno in quella del soggiorno . Condizioni: in ordine la prima da rifare l'altra. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: cucinino ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti : (componente edilizia):</i> | ubicazione: intera unità. materiale: marmette. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|-----------------------|---|
| Gas (impianto): | alimentazione: non conosciuta, si segnala che manca il contatore. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Elettrico (impianto): | tipologia: a vista. Condizioni: pessime. Certificazioni: non certificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura (impianto): | tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Idrico (impianto): | alimentazione: lavello. Condizioni: non verificata. Certificazioni: non conosciute. Bagno non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Termico (impianto): | tipologia: non presente. Condizioni: non verificata. Caloriferi: non presenti. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore (impianto) | Presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Note: non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

Note: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (AGGIORNATA)

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.
La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (21/02/2019), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021;
 - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 2° semestre 2021;
 - Borsino immobiliare 2022.
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Milano;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, TEMA, per immobili simili ai beni in oggetto (categoria degli appartamenti da ristrutturare), è possibile tenere conto di valori compresi:

- da €/mq 2.900,00 a €/mq 3.600,00

Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico e civile) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:

- da €/mq 2.300,00 a €/mq 2.900,00
- da €/mq 3.400,00 a €/mq 4.400,00

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni di tipo economico da ristrutturare) di valori compresi:

- da €/mq 3.764,00 a €/mq 5.292,00

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- luminosità e tranquillità;
- la presenza dell'ascensore;
- piano alto;
- la presenza del solaio;
- vicinanza al centro.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- la mancanza del bagno;
- opere interne da ristrutturare.

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:
- un valore di €/mq 3.700,00 per l'appartamento e solaio

9.3. Calcolo del valore di mercato

Abitazione e solaio - unità A

Edificio di tipo economico, appartamento ad uso abitazione - piano 3°

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano (Mi), via Pietro Custodi, 18 scala B, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Milano, quartiere Tabacchi – Sarfatti - Crema:

€/mq 3.700,00 valore stimato

€/mq 3.700,00 x mq 43,00 = € 159.100,00 abitazione

Identificato in Catasto – Comune di Milano (Mi) come segue:

Intestazione:

Omissis, nato a Omissis

C.F. Omissis

Proprietà 1/1 di stato libero

Descrizione:

Foglio 523, particella 296, sub. 80, Cat. A/5, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 40, totale escluse aree scoperte mq. 40, piano 3-4, via Pietro Custodi 18, rendita € 232,41.

| 9.3. Calcolo del valore di mercato aggiornato | | | | | |
|---|----|---------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| n. Lotto | ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/1) |
| 1 | A | Abitazione e solaio | 43.00 | € 159.100,00 | € 159.100,00 |

9.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|---------------------|
| Lotto 1 – Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale | € 159.100,00 |
| Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - 5% | - € 7.955,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale | nessuna |
| Spese di opere edilizie/impiantistiche di ripristino stato dei luoghi | nessuna |
| Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | - € 1.200,00 |
| Totale al netto delle decurtazioni (arrotondato) | € 150.000,00 |

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

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

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova € 150.000,00
(al netto delle decurtazioni)
Valore dell'immobile occupato (- 20%) € 120.000,00

Valore quota 1/1

- (1/1) **Omissis** € 150.000,00 libero
€ 120.000,00 occupato

| Riepilogo lotti all'asta | | | | | |
|---------------------------------|----|---------------------|------------------------|-------------------------------|------------------|
| n. Lotto | ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Prezzo base asta |
| 1 | A | Abitazione e solaio | 43.00 | € 159.100,00 | € 150.000,00 |

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 21/02/2019
Data della relazione: 12/06/2019
**Data della relazione aggiornata:
21/09/2022**

L'esperto
Arch. Nunzia Cacciola

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte precedente e all'esecutato.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.

10. ALLEGATI già depositati

- A. Visura catastale storica
- B. Planimetria catastale
- C. Interrogazione Agenzia Entrate per contratti di locazione/comodato
- D. Ispezioni ipotecarie
- E. Comunicazione amministratore condominio (aggiornamento del 2022)
- F. Copia atto di compravendita
- G. Copia Concessione Edilizia
- H. Copia tavole
- I. Copia abitabilità
- J. Fotografie