



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2367/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA: XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI: XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

GIUDICE: **DOTT. SSA SIMONA CATERBI**
CUSTODE: **AVV. GIOVANNA CARUSO**

Data nomina: 30/04/2018 - Data giuramento: 02/05/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 24/10/2018



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



SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO1	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	2
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	11
9. VALUTAZIONE DEI BENI	12
10. ALLEGATI	17

INDICE SINTETICO – LOTTO1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Daniele Ricciarelli n. 20, piano 1-S1
 Categoria: _____ appartamento A/4
 Dati Catastali: _____ foglio 337, particella 125, subalterno 4
 Diritto e quota: _____ **Piena proprietà**
 Stato di possesso: _____ **libero**
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **66,75 m²**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€ 66.750,00**

(nello stato di fatto in cui si trova)

Prezzo da libero: _____ **€ 60.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 48.000,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)



Lotto 1

Sito in Milano, Via Daniele Ricciarelli n. 20

Appartamento

con cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

- **Dati identificativi:** foglio 337, particella 125, subalterno 4;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 72 m², rendita € 426,08;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Daniele Ricciarelli n. 20, piano 1-S1;
- **Intestati:** **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX** nato in BULGARIA il 01/11/1954 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX** nato in BULGARIA il 19/03/1978 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4; **XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX** nato in BULGARIA il 06/10/1979 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4; **XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX** nata in BULGARIA il 14/04/1957 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi, cortile comune; cortile comune; cortile comune.
- della **cantina:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune.

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

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Daniele Ricciarelli n. 20, in zona periferica nei pressi di Piazzale Brescia (Circonvallazione Esterna) con destinazione funzionale prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è normale, i parcheggi sono scarsi e adibiti ai soli residenti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



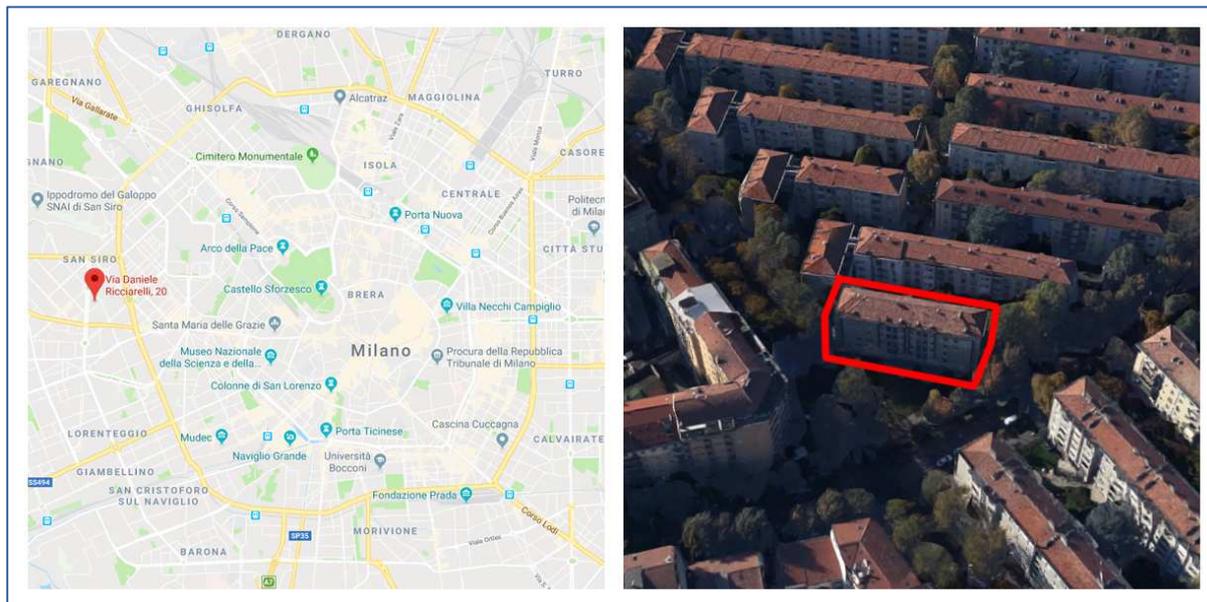


Fig. 1: Inquadramento territoriale

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, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linea 49, 63, 80, 90, 91, 98); Tram distante 500 m (linea 16); metropolitana distante 1 km (linea 1 rossa fermata Gambarà).

2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare di tipo popolare (edificato dall'XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) costituito da cinque fabbricati del tipo "in linea", edificato tra la via Daniele Ricciarelli e la via Giacinto Gigante.

L'accesso al complesso di via Ricciarelli 20 avviene direttamente da strada attraverso un cancello pedonale che porta al cortile comune.

Su questo sorgono i cinque fabbricati, compreso il fabbricato indicato agli atti edilizi con il n. 11, dotato di due scale (A e B), dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione di stima, di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il complesso di via Daniele Ricciarelli 20 si presenta in pessimo stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.





Fig. 3: ingresso complesso immobiliare

Fig. 4: corpo di fabbrica interno

Fig. 5: cortile interno comune

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie del complesso immobiliare: *stato di manutenzione*

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Pessimo
<i>Cancello di ingresso agli spazi comuni esterni:</i> cancello ad anta battente in ferro.	Pessimo
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> assente (si riferisce all'accesso al fabbricato scala A).	-
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Pessimo
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia (si riferisce alla pavimentazione degli spazi interni comuni).	Pessimo
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento e a prato (si riferisce al cortile comune).	Scarso
<i>Scaie:</i> interna con gradini in graniglia.	Pessimo
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Non verificato

impianti: *stato di manutenzione*

<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> non presente (si riferisce al fabbricato scala A).	---
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale

strutture: *stato di manutenzione*

<i>copertura:</i> a falde non praticabili.	Non verificato
<i>solai:</i> solai in laterocemento.	Normale



strutture verticali: struttura in muratura portante (con problemi strutturali dovuti ad evidenti crepe nella muratura).

Pessimo

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo (scala A, interno n. 6) e composto da: ingresso, bagno, soggiorno con cucinotto e balcone, camera.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo scarso.

L'altezza interna dei locali è di circa m 3,05.



Fig. 6: ingresso

Fig. 7: cucinotto

Fig. 8: bagno

Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Portone di ingresso</i> : portoncino ad anta battente rinforzato.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni</i> : realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno e vetro.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna</i> : rivestimento in gomma effetto legno incollato su pavimento originario.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni</i> : realizzati in piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Scarso



	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio vetro singolo senza sistema oscurante.	Scarso
Soggiorno	<i>Infisso interno:</i> anta a battente in legno tamburato.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio vetro singolo con avvolgibile in PVC.	Scarso
Cucinotto	<i>Infisso interno:</i> anta a soffietto in legno e vetro.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio, vetro singolo senza sistema oscurante, con inferriata anti-intrusione fissa esterna.	Scarso
Camera	<i>Infisso interno:</i> anta a battente realizzata in legno tamburato.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio vetro singolo con avvolgibili in pvc.	Scarso
	<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Scarso
	<i>Termico:</i> impianto centralizzato – diffusori: caloriferi in ghisa.	Scarso

Corpo A1: Cantina

La **cantina**, posta al piano seminterrato, è costituita da un unico vano della superficie utile di circa 5,50 m² ed ha un'altezza di circa 2,60 m.

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente legno.	Scarso



<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	Scarso
<i>Pareti:</i> al rustico.	Scarso
<i>Plafoni:</i> al rustico.	Scarso

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	64,50	1,00	64,50
Balcone P.1	3,00	0,25	0,75
Cantina P. S1	6,00	0,25	1,50
totale	73,50		66,75



2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta redatto alcuna Attestato di Prestazione Energetica.

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 l'immobile non è dotato di ascensore. Il superamento della barriera architettonica presente può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 8.000,00.

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 effettuato in data 07/06/2018 l'appartamento risulta **occupato** dalla proprietà (esecutati) e 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, stipulata il 20/12/2007 a firma di Notaio Luciano Quaglia di Milano ai nn. 217131/34998 di repertorio, iscritta il 16/01/2008 a Milano 1 ai nn. 3104/663, a favore di **XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX XXX**, contro **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 21/09/2016 rep. n. 44218 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 26/10/2016 a Milano 1 ai nn. 70096/47455, a favore di **XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**, derivante da verbale di pignoramento.

Pignoramento, del 21/09/2016 rep. n. 44218 a firma di Ufficiale Giudiziario, **rettifica trascrizione** del 03/11/2016 a Milano 1 ai nn. 71879/48671, a favore di **BPV Mortgages Srl**, contro **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**, derivante da verbale di pignoramento. (Formalità di riferimento 70096/47455 del 26/10/2016).

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:	€ 1.450,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
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):	€ 2.900,00
Millesimi generali:	16,26
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

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato in BULGARIA il 01/11/1954 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 217130/34997 di repertorio, trascritto il 16/01/2008 a Milano 1 ai nn. 3103/1837.

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato in BULGARIA il 19/03/1978 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 217130/34997 di repertorio, trascritto il 16/01/2008 a Milano 1 ai nn. 3103/1837.

XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato in BULGARIA il 06/10/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 217130/34997 di repertorio, trascritto il 16/01/2008 a Milano 1 ai nn. 3103/1837.

XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata in BULGARIA il 14/04/1957 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 217130/34997 di repertorio, trascritto il 16/01/2008 a Milano 1 ai nn. 3103/1837.

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Milano il 09/08/1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario ante ventennio fino al 20/12/2007).

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.

In particolare, in seguito ad accesso agli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, risultano le seguenti pratiche edilizie.

Nulla Osta n. 4471 del 03/03/1941 (Atti 17846/2925/1941) a favore dell'XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.



Fig. 9: estratto planimetria Licenza Edilizia

Corpo A1: cantina

Non risultano allegate planimetrie del piano cantinato al fascicolo edilizio visionato, per cui non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità edilizia della cantina.

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto alle planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano e allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diverso dimensionamento del locale bagno (è più grande rispetto a quello indicato in planimetria catastale)
- Assenza del vano cantina in planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale tramite Docfa (per migliore identificazione grafica).

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista: € 500,00
- Diritti per aggiornamento catastale: € 50,00

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

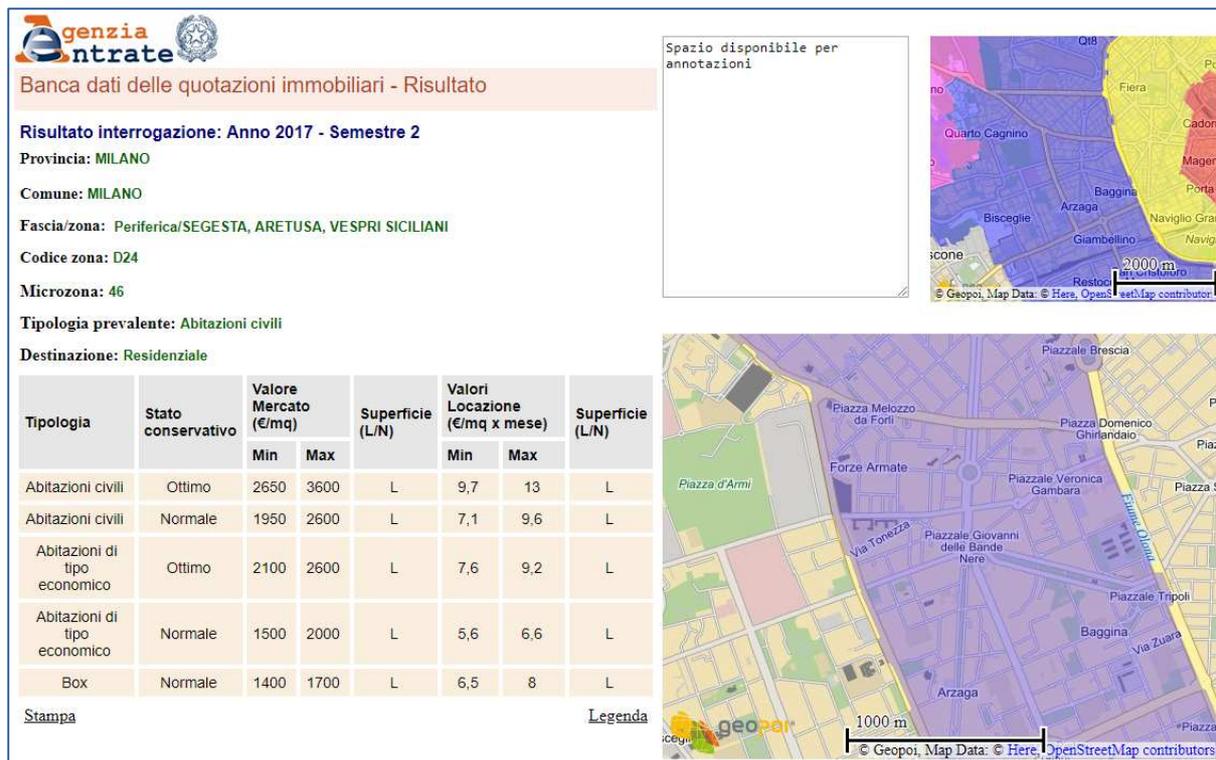


Fig. 10: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

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 1.500 (min) e €/m² 2.000 (max)



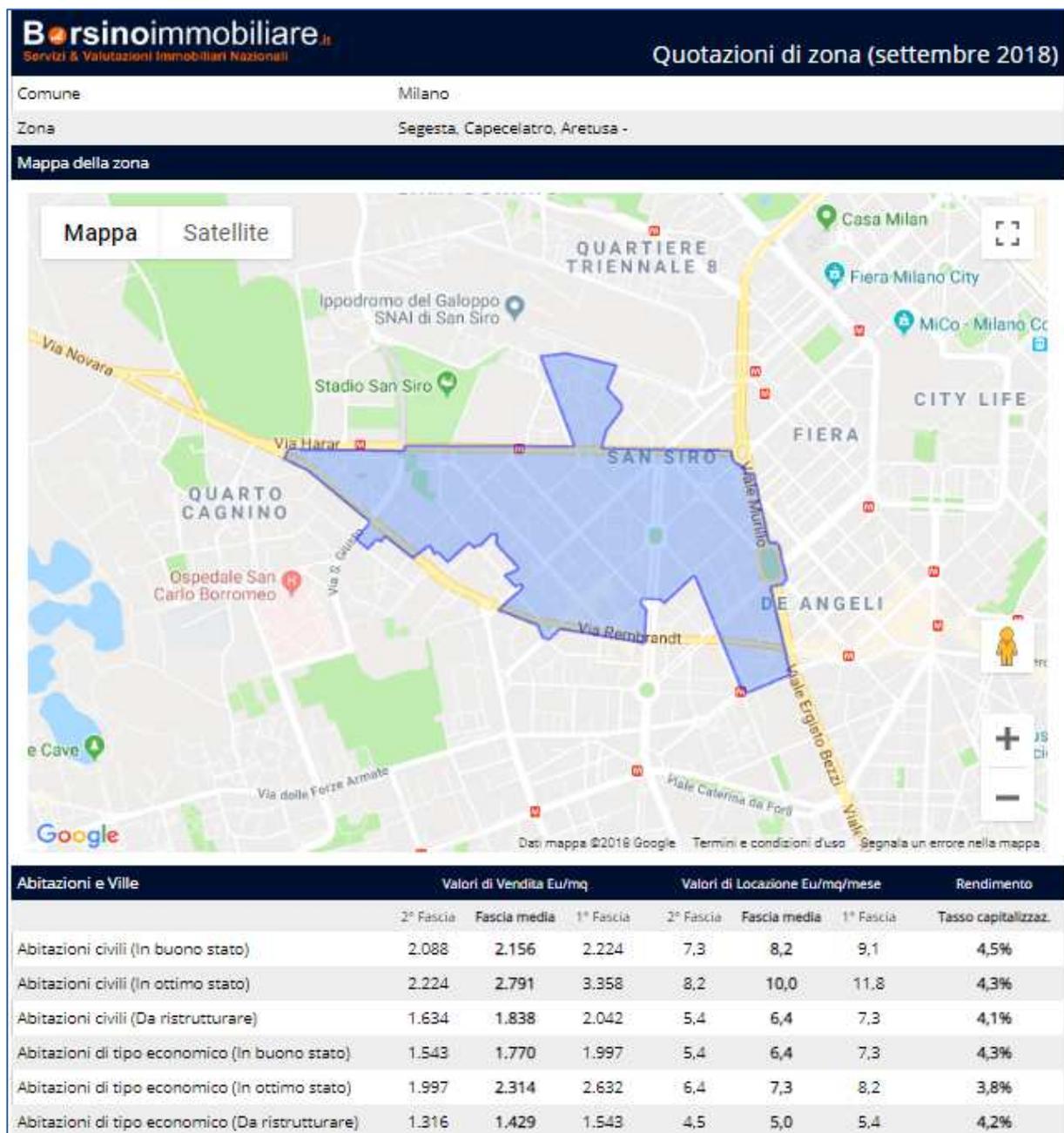


Fig. 11: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – Segesta, Capecelatro, Aretusa - (consultazione settembre 2018)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)" che risultano compresi tra €/m² 1.316 (seconda fascia) e €/m² 1.543 (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 **1.000,00 €/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	66,75	1.000,00	€ 66.750,00	€ 66.750,00
Lotto 1			€ 66.750,00	€ 66.750,00

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:	€ 66.750,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 3.337,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 550,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 5):	-€ 2.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 59.962,50



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

Libero: € 59.962,50
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 60.000,00

Occupato: € 47.970,00
*(riduzione del valore del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla
 pubblicistica tecnica di settore)*

arrotondato: € 48.000,00

Data del sopralluogo:07/06/2018
 Data della valutazione:.....04/10/2018
 Data della relazione: 19/10/2018

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti



10. ALLEGATI

- A. Fotografie Via Daniele Ricciarelli 20
- B. Visura storica catastale Via Daniele Ricciarelli 20
- C. Planimetria catastale Via Daniele Ricciarelli 20
- D. Atto di compravendita Via Daniele Ricciarelli 20
- E. Assenza contratti affitto via Daniele Ricciarelli 20
- F. Informazioni contabili da Amministratore
- G. Ispezione ipotecaria Via Daniele Ricciarelli 20
- H. Certificati anagrafici eseguiti
- I. Atti edilizi Via Daniele Ricciarelli 20

