



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2686/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX  
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENTUTO: XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX

DEBITORE: XXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**  
CUSTODE: **AVV. MARIA CRISTINA DELFINO**

Data nomina: 23/04/2018 - Data giuramento: 22/05/2018

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 07/09/2018



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 .....	2
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 .....	11
10. ALLEGATI .....	15

## INDICE SINTETICO – LOTTO 1

### Corpo A: Appartamento

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Arquà n. 11, piano T;  
 Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/4  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 236, particella 91, subalterno 12  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **piena proprietà per 1/1**  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero**  
 Conformità edilizia: \_\_\_\_\_ **non conforme**  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ **non conforme**  
 Conformità urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **20,50 m<sup>2</sup>**

### LOTTO 1:

**Valore di mercato stimato** \_\_\_\_\_ **€ 24.600,00**  
**Prezzo da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 16.600,00**  
 (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)  
**Prezzo da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 13.300,00**  
 (al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

# Lotto 1

Sito in MILANO, Via Aquà 11

## Appartamento

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

#### *Corpo A: Appartamento*

- **Dati identificativi:** foglio 236, particella 91, subalterno 12;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 21 m<sup>2</sup>, rendita € 151,06;
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Arquà n. 11, piano T;
- **Intestati:** XXXXXXXX XXXXXXXX nato in MALI il 14/01/1972 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2; XXXXXXXX XXXXXXXX nato in SENEGAL il 01/05/1976 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento:

- **Dell'appartamento:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi e altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune.

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 Arquà n. 11, via in zona periferica a funzione prettamente residenziale, nei pressi del deposito ATM di via Leoncavallo. Il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono scarsi.

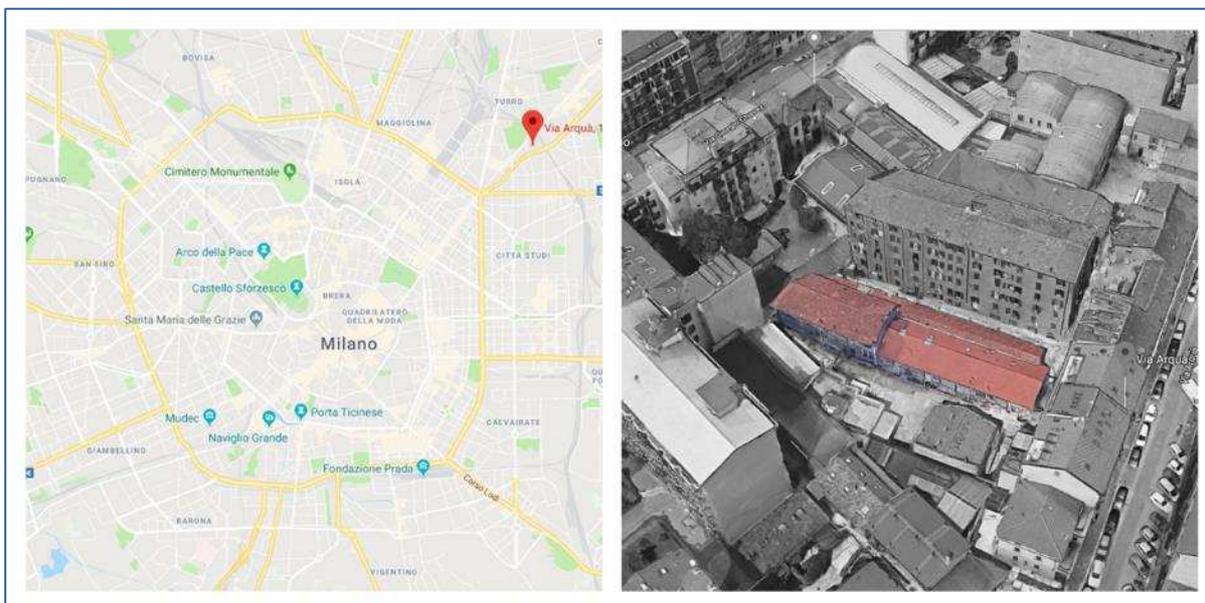


Fig. 1: Inquadramento territoriale



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 55, 56, 62, Z311, Z323); ferrovia distante 1000 m (Stazione Milano Lambrate – linea S9); imbocco autostradale distante 3 km.

## 2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare costituito da alcuni fabbricati, uno prospiciente via Arquà e gli altri ubicati nella corte interna. Nonostante la corte interna sia catastalmente comune ai civici 11 e 13, è divisa fisicamente da un cancello in ferro.

Al fabbricato del civico 11, di 4 piani fuori terra ed uno interrato, si accede direttamente da via Arquà attraverso un cancello in ferro con apertura elettrica. Superato l'androne comune, si raggiunge la porzione di cortile interno associato al civico 11. Attraverso un ulteriore cancello in ferro con apertura manuale, si accede alla porzione di cortile associato al civico 13, dal quale si accede al corpo di fabbrica interno (di 1 piano fuori terra), dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente di relazione di stima.

Il complesso di via Arquà 11 si presenta in scarso stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: Corpo di fabbrica su via Arquà 11

Fig. 4: Corpo di fabbrica interno con affaccio su porzione di cortile associato al civico 13

### Descrizione dettagliata:

#### *componenti edilizie del complesso immobiliare:* *stato di manutenzione*

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Scarso
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello carraio/pedonale a doppia anta battente in ferro. Con apertura elettrificata.	Normale
<i>Cancello di divisione tra i cortili:</i> cancello pedonale ad anta battente in ferro. Con apertura manuale.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Scarso
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di cotto (si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune).	Scarso
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento (si riferisce al cortile comune).	Scarso
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Normale

#### *impianti:* *stato di manutenzione*

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

#### *strutture:* *stato di manutenzione*

<i>Copertura:</i> a falde non praticabili in legno	Normale
<i>Solai:</i> solai lignei	Normale
<i>Strutture verticali:</i> struttura in muratura portante	Normale

## 2.3 Beni facenti parte del lotto

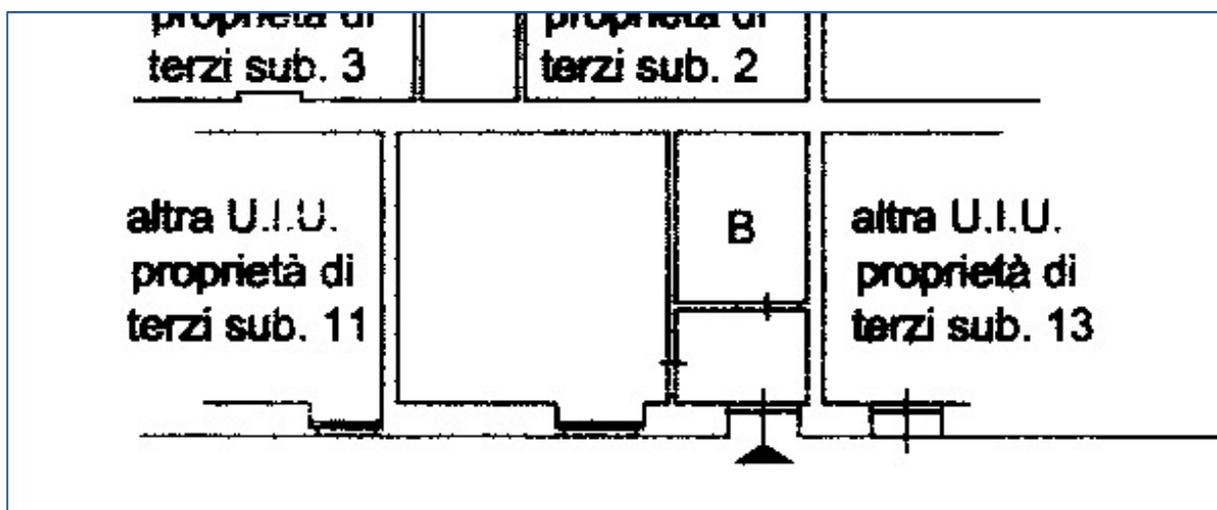
### **Corpo A: Appartamento**

Trattasi di monolocale, con accesso diretto dal cortile interno comune al civico 13, ubicato al piano terra e composto da: ingresso, bagno e vano zona giorno/notte (tale vano è soppalcato mediante struttura lignea).

L'appartamento si presenta in stato manutentivo pessimo.

L'altezza interna totale dei locali è di circa m 4,07, ma la presenza del soppalco abbassa l'altezza utile del locale principale a circa 2,43 m.

L'altezza della zona ingresso è di 2,43 m in quanto controsoffittata per ricavare piccolo ripostiglio in quota con accesso dalla zona cottura.



*Fig. 5: Estratto planimetria catastale dell'appartamento*



*Fig. 6: Ingresso indipendente dell'appartamento*

*Fig. 7: Angolo cottura*

### Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in legno e blindata (accesso indipendente da cortile interno)	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato	Pessimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato	Pessimo
<i>Zona giorno/notte</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a soffietto in PVC	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato	Pessimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle di ceramica (zona cottura)	Normale
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato	Pessimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno e grate antintrusione in ferro	Pessimo
	<i>Soppalco:</i> struttura in legno smaltato (zona notte)	Scarso
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta in legno tamburato	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica	Scarso
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato	Pessimo

	<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 alluminio	Normale

## 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: Appartamento

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P.T.	20,50	1,00	20,50
<b>totale</b>	<b>20,50</b>		<b>20,50</b>

## 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, risultano accessibili ai diversamente abili solo previa installazione di piccola rampa per superare il gradino di ingresso all'appartamento.

## 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 18/06/2018 l'appartamento risulta occupato dai sig.ri **XXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (esecutati) (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 attiva**, stipulata il 19/01/2001 a firma Notaio Grimaldi Nicola di Milano, rep n. 9051, iscritta il 30/01/2001 a Milano 1 ai nn. 4228/1105, a favore di **XXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXXXXXX XXX**, contro **XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX**, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario.

##### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, atto del 06/06/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 9014 di repertorio, trascritto il 23/06/2009 a Milano 1 ai nn. 32334/20143, a favore di **XXXXXXXXXXXX XXXXXX XX**, contro **XXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, derivante da verbale di pignoramento immobili.

**Pignoramento**, atto del 08/11/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 42154 di repertorio, trascritto il 19/12/2017 a Milano 1 ai nn. 90048/61335, a favore di **XXXXXXXXXXXX XXXXXX XX**, contro **XXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, 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:	€ 850,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 766,71
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):	€ 1.700,00
Millesimi condominiali:	7,87

*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

**XXXXXXXX XXXXXXXXX** nato in MALI il 14/01/1972 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 19/01/2001) con atto stipulato il 19/01/2001 a firma di Notaio Grimaldi Nicola di Milano, ai nn. 9050 di repertorio, trascritto il 30/01/2001 a Milano 1 ai nn. 4227/2924.

**XXXXXXXX XXXXXXXXX** nato in SENEGAL il 01/05/1976 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 19/01/2001) con atto stipulato il 19/01/2001 a firma di Notaio Grimaldi Nicola di Milano, ai nn. 9050 di repertorio, trascritto il 30/01/2001 a Milano 1 ai nn. 4227/2924.

### 6.2 Precedenti proprietari

**XXXXXXXX XXXXXXXXX** nata il 11/02/1932 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino al 19/01/2001 proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 19/01/2001).

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX; XXX XXXXXXXXX nata il 11/04/1937 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 19/01/2001).

## 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.

**Autorizzazione a Costruire** del 06/11/1926 n. 124665/26.

**Licenza 1333 - Nulla Osta** all'abitabilità dei locali dal giorno 25/07/1927 – atti 198672/38148/1926.

Come da atto di compravendita risultano inoltre le seguenti pratiche edilizie:

**Inizio Attività** a norma dell'art. 2 comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 presentato presso il Consiglio di Zona 19 per formazione di servizio interno, con **Denuncia** del 15/06/2000 prot. n. 2492.

**Da colloqui con i tecnici del Municipio 8 (ex Zona 19) è emerso che non risultano depositate pratiche edilizie relative all'immobile di via Arquà n. 11 con i dati presenti nell'atto di compravendita.**

**Da colloqui con i tecnici del Municipio 2 (attuale Municipio di competenza dell'immobile pignorato) è emerso che non risultano presentate pratiche edilizie relative all'immobile di via Arquà n. 11 con i dati presenti nell'atto di compravendita.**

In seguito ad ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per L'Edilizia nel decennio 1991/2001 (comunicazione del 07/08/2018 – Progr. 23316/2018 – PG 356499/2018 del 09/08/2018).

### 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: ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessuti urbani compatti a cortina - Art. 15.2.

### 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:** *Appartamento*

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in fase di sopralluogo, risulta difforme dalla planimetria presente agli atti per le seguenti motivazioni:

- realizzazione del bagno e dell'antibagno mediante la costruzione di tramezzi divisorii;
- realizzazione di un soppalco in legno atto a creare la zona notte.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo e demolizione del soppalco rilevato.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in difformità € 1.000,00;
- opere edili di demolizione € 2.000,00.

### 8.2 Conformità catastale

---

#### **Corpo A:** *Appartamento*

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

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

Successivamente alle opere di ripristino indicate al punto precedente la planimetria catastale risulterà conforme e non sarà necessario aggiornarla.

### 8.3 Conformità urbanistica

---

#### **Corpo A-A1:** *Appartamento*

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
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”

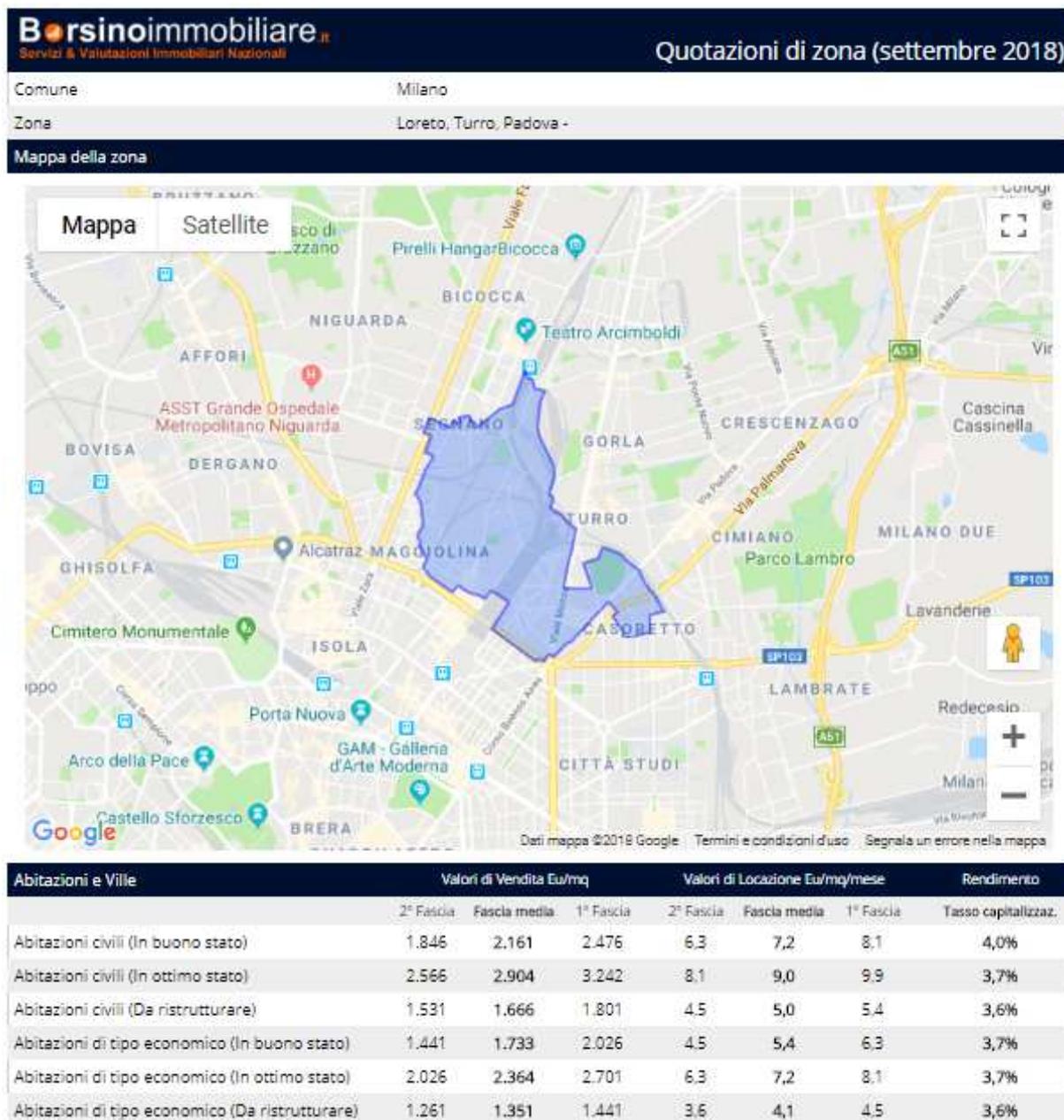


Fig. 8: Risultato interrogazione [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Fonte di informazione: “[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)” - MILANO – Zona Loreto, Turro, Padova (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 €/m<sup>2</sup> 1.261 (seconda fascia) e €/m<sup>2</sup> 1.351 (prima fascia).

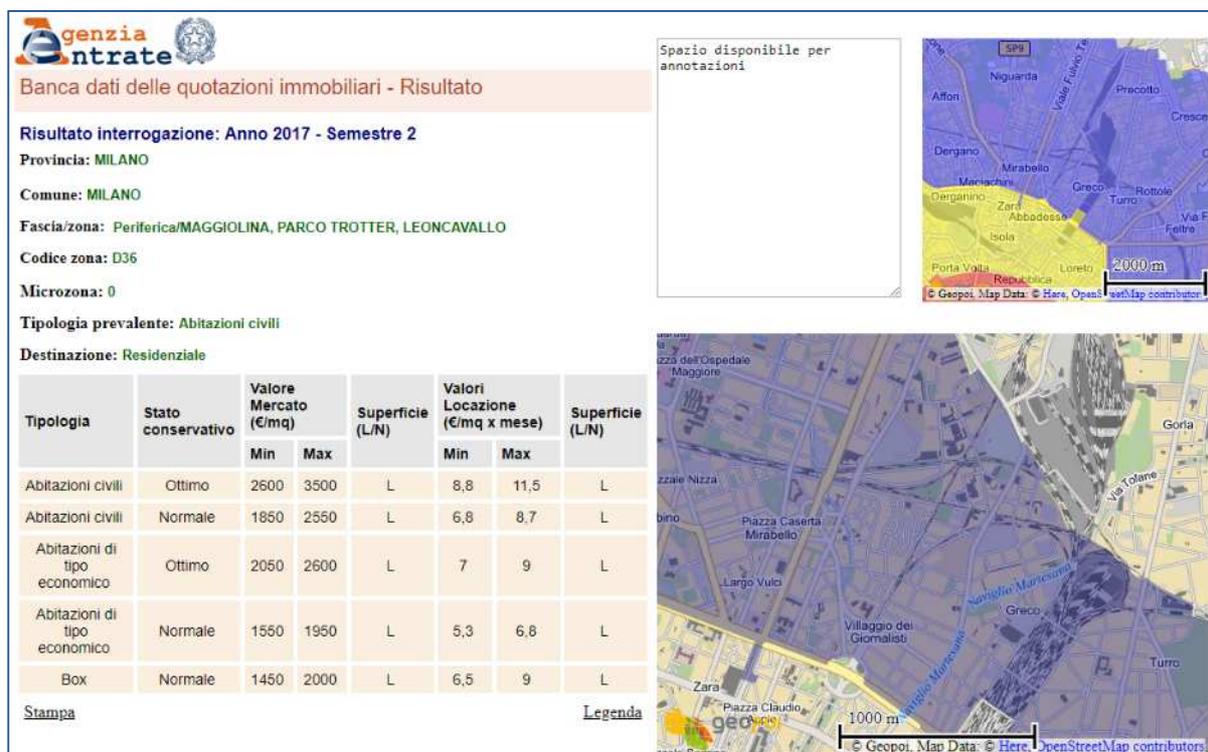


Fig. 9: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

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 €/m<sup>2</sup> 1.550 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.950 (max).

### 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 <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	20,50	1.200,00	€ 24.600,00	€ 24.600,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 24.600,00</b>	<b>€ 24.600,00</b>

### 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

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 24.600,00</b>
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:	-€ 1.230,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 5.000,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 5):	-€ 1.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 16.670,00

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

<b>Libero:</b>	€ 16.670,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 16.600,00</b>
<b>Occupato:</b>	€ 13.336,00
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 13.300,00</b>

Data del sopralluogo: ..... 18/06/2018  
 Data della valutazione:..... 10/09/2018  
 Data della relazione: ..... 10/09/2018

il tecnico incaricato  
 Arch. Federica Palazzetti

## 10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Arquà 11
- B. Visura catastale storica via Arquà 11
- C. Planimetria catastale via Arquà 11
- D. Atto di compravendita via Arquà 11
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria via Arquà 11
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Atti edilizi via Arquà 11
- I. Certificati anagrafici eseguiti