

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

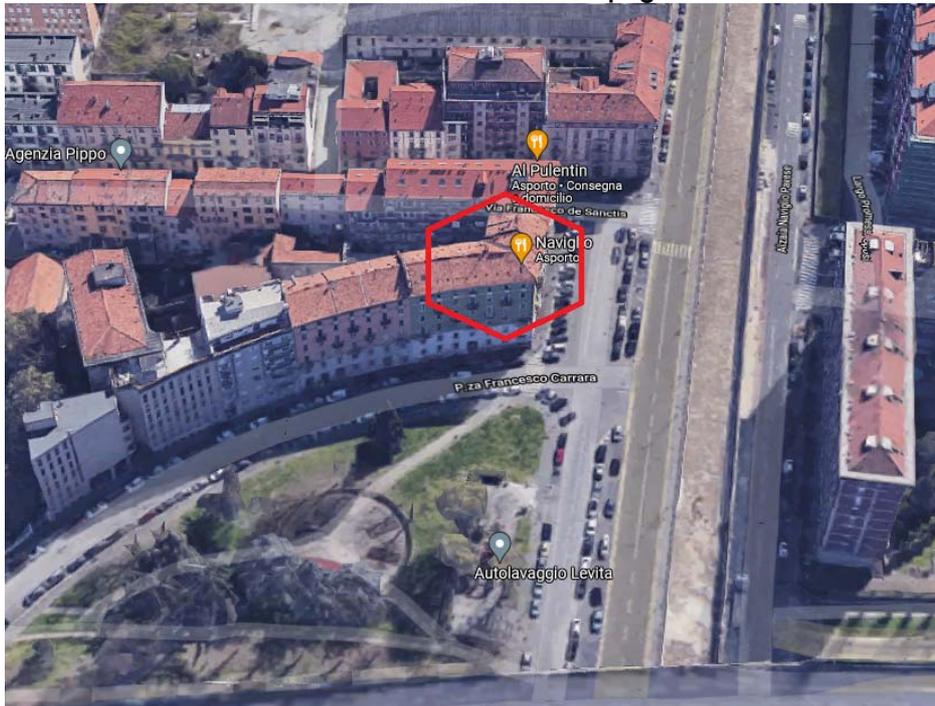
Condominio P.zza Carrara n. 23 Milano

contro

XXXXXXXX XXXX XXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **478/2021**

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. D. Alpegiani



ELABORATO PERITALE - Milano - Piazza F. Carrara n° 23

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa M. G. Mennuni
Custode: Avv. D. Alpegiani
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Piazza F. Carrara n° 23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Appartamento e solaio** sito in Piazza F. Carrara, al civico 23, in ragione di:
Proprietà per 1/2 a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxx, nato a Egitto il xx.xx.xxxx – xxx
xxx xxxxx xxxxx;
Proprietà per 1/2 proprietà a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxx, nato a Egitto il
xx.xx.xxxx – xxx xxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni;

Composto da due locali principali e servizio igienico, al piano secondo, ed
accessorio (solaio) al piano sesto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **40,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/2 a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxx, nato a Egitto il xx.xx.xxxx – xxx
xxx xxxxx xxxxx;
Proprietà per 1/2 proprietà a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxx, nato a Egitto il
xx.xx.xxxx – xxx xxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni;

descrizione:

Fg. n. 579 ; Mapp. n. 300, Sub. 60 - Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; sup.
catastale Tot. 38 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 38 mq. - posto al piano 2-6;
rendita € 251,77. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

Coerenze dell'Appartamento, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – appartamento proprietà di terzi e ballatoio comune ; Est - cortile; Sud -
proprietà di terzi al mapp. 302; Ovest – Via Chiesa Rossa;

Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – solaio proprietà di terzi; Est - corridoio comune di accesso; Sud - proprietà di
terzi; Ovest – Via Chiesa Rossa;

Salvo errori ed omissioni

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente
sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento e solaio ubicati in stabile realizzato anteriormente al 1°09.1967.
Per il solaio si precisa che trattasi di spazio aperto delimitato da proprietà di terzi.
Trattasi di zona residenziale / commerciale /terziaria / direzionale, caratterizzata da
complessi condominiali di grandi dimensioni.
L'Appartamento si compone di due locali principali, servizio igienico ed accessorio
(solaio) al piano sesto.

Caratteristiche zona: semicentrale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/ commerciale /terziaria / direzionale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema
(presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio,

(limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici : Tangenziale Ovest (8 Km); Autostrada A7 (3 km) Aeroporto Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km. 15); Stazione Ferroviaria (8 Km).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato, da xxxxxxx xxxx xxxx xxxxx xxxxxx, debitore esecutato, con la propria famiglia come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Milano, che si allega alla presente sotto "B", mentre xxxxxxxxxx xxxx xxxxx xxxxxx (altro debitore esecutato), non risulta residente nell'unità immobiliare, anche se ciò è stato asserito dal Sig. xxxxxx e risulta dal certificato sotto "B".

Non risultano stipulati contratti di locazione, per l'unità oggetto di stima, a nome dei debitori esecutati come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "B". Mentre risulta un contratto (registrato al n. 93/3t/2021 presso l'UT di Riva del Garda) con dante causa xxxxxx xxxx xxxx xxxxx xxxxxx, riguardante altra unità immobiliare, così come risulta dal documento dell'Agenzia delle Entrate che si allega anch'esso sotto "B"

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.a - Convenzioni matrimoniali: **Nessuno**
- 4.1.2.b - provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 Vincoli : **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro xxxxxx xxxx xxxx xxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxx xxxx xxxxx xxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno, a favore di Banca Popolare di Verona – S. Gimignano e S. Prospero S.p.A., a firma del Dott.ssa M. Borlone (Notaio in Milano) in data 13.12.2007 al Rep. n. 72011/11139, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 02.01.2008 ai nn. 132/32.

Importo capitale: € 168.522,40

Importo ipoteca : € 336.844,00

Riferito al bene Fg 579 - Mapp. 300 - sub. 60

4.2.2. Iscrizioni estinte:

Ipoteca volontaria: Iscrizione del 29.10.2001 – R.P. 13593 R.G.68507 Pubblico ufficiale Varsallona Anita Repertorio 49607 del 25/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
1. Comunicazione n° 5622 del 03.04.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14.12.2007.
2. Cancellazione totale eseguita in data 02.04.2008 (Art.13, comma 8- decies DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx e Xxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , per la quota di 1/2 ciascuno, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa; atto giudiziario: Tribunale Milano n. 6972 del 07.04.2014; trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 08.05.2014 ai nn. 22428/16585.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 191.515,92 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 579 - Mapp. 300 - sub. 60

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx e Xxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , per la quota di 1/2 ciascuno, a favore di Condominio di Piazza Carrara n 23 Milano; atto giudiziario: Ufficiale Giudiziario n. 6972 del 07.04.2014; trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 25.05.2021 ai nn. 40647/28282.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 14.813,77 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 579 - Mapp. 300 - sub. 60

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx e Xxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , per la quota di 1/2 ciascuno, a favore di Leviticus SPV s.r.l.; atto giudiziario: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello n. 6483 del 17.05.2021; trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 04.06.2021 ai nn. 43968/30694.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 197.822,11 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 579 - Mapp. 300 - sub. 60

4.2.4. pignoramenti cancellati: Nessuno

4.2.5. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.7. Nota : *Si segnala che nei certificati rilasciati dal Comune di Milano i codici fiscali dei debitori eseguiti sono diversi da quelli indicati nei documenti dell'Agenzia dell'Entrate (Ispezioni e visure catastali).*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

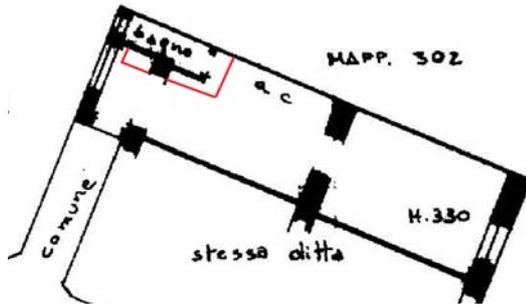
Appartamento ed accessorio

L'unità immobiliare è ubicata in stabile realizzato anteriormente al 1°.09.1967, ed in particolare con Nulla Osta Edilizio del 7.04.33.

Non avendo avuto riscontro di provvedimenti edilizi risalente all'epoca di aggiornamento della scheda catastale (30.06.1983), si ritiene che la variazione sia avvenuta in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Dal sopralluogo è emerso altresì che il bagno, rispetto a quanto raffigurato nella scheda del 1983, è stato ampliato con modifica dell'accesso.

Il debitore esecutato, ha dichiarato allo scrivente, di aver trovato la situazione già al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare.



Regolarizzazioni: mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria per regolarizzazione della modifica rilevata (con verifica delle superficie e dei rapporti aeroilluminanti dei locali). Dovrà essere realizzato divisorio interno al bagno per creare disimpegno. Sarà probabilmente necessario richiedere all'ASL deroga in quanto l'attuale larghezza del bagno è inferiore alla misura minima richiesta dal Regolamento Edilizio.

Trattandosi di pratica edilizia in sanatoria dovrà essere pagata un'oblazione amministrativa di € 1.000,00=

- a) Costo professionista : 1.500,00=
 - b) Oblazione : € 1.000,00=
 - c) Costo lavori ripristino : =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento ed accessorio

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 30.06.1983, fatta eccezione per le modifiche esposte al precedente punto 4.3.1. che precede.

Regolarizzazioni : Presentazione di nuova planimetria catastale, dopo la regolarizzazione edilizia in sanatoria.

Riferito limitatamente a corpo unico

- a) Costo professionista : € 650,00
- b) Oblazione : € 50,00
- c) Costo lavori ripristino : € =====

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | | | |
|---|----------------|---|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno | 2018/19 | € | 1.325,43 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno | 2019/20 | € | 1.368,62 |
| Spese ordinarie medie annue unità immobiliare: | | € | 1.500,00 |
| Spese ordinarie insolite | | € | == |
| Spese straordinarie : | nessuna | € | == |
| Cause in corso : | nessuna | € | == |
| Atti ablativi : | nessuno | € | == |

Si allega alla presente sotto "B" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale, unitamente al Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx e Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno, dal 13.12.2007 ad oggi, in forza di compravendita, da Rosa Appice, a firma della Dott.ssa M. Borlone (Notaio in Milano) in data 13.12.2007 - Rep. n. 72010/11138, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 02.01.2008 ai nn 131/82
Riferito al bene Fg 579 - Mapp. 300 - sub. 60

Copia dell'atto di compravendita si allega alla presente sotto "B".

6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

- Fino al 13.12.2007, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava di proprietà di Rosa Appice, alla stessa pervenuta per la piena proprietà da Tessa Gibbins, in forza di atto di compravendita Rep. n. 49606/5101 del 25.10.2001, del Notaio A. Varsallona (Milano), trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 29.10.2001 al n. 68506/47249.
- Fino al 25.10.2001, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava di proprietà di Tessa Gibbins, alla stessa pervenuta per la piena proprietà da Antonietta Casari, Margherita Combi e Domenico Lucchini, in forza di atto di compravendita Rep. n. 28561/1820 dell'8.07.1991, del Notaio A. Trezza (Milano), trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 23.07.1991 al n. 28274/19367.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza Edilizia :

- Immobiliare realizzato con Nulla Osta del 7.04.1933 – Atti 45579/1933.

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : Licenza Occupazione n° 345 del 13.03.1934.

7.3 Condoni : Nessuno

Copia della sola pratica di cui al punto 7.2 si allega alla presente sotto "C".

Descrizione Appartamento di cui al punto A

A. Appartamento e solaio sito in Piazza F. Carrara, al civico 23, in ragione di:

Proprietà per 1/2 a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx , nato a Egitto il xx.xx.xxxx – xxx
xxx xxxxx xxxxx;

Proprietà per 1/2 proprietà a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , nato a Egitto il xx.xx.xxxx
– xxx xxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni;

Composto da due locali principali e servizio igienico, al piano secondo, ed accessorio (solaio) al piano sesto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **40,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/2 a Xxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx , nato a Egitto il xx.xx.xxxx – xxx
xxx xxxxx xxxxx;

Proprietà per 1/2 proprietà a Xxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxx , nato a Egitto il xx.xx.xxxx
– xxx xxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni;

descrizione:

Fg. n. 579 ; Mapp. n. 300, Sub. 60 - Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; sup.
catastale Tot. 38 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 38 mq. - posto al piano 2-6;
rendita € 251,77. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

Coerenze dell'Appartamento, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – appartamento proprietà di terzi e ballatoio comune ; Est - cortile; Sud -
proprietà di terzi al mapp. 302; Ovest – Via Chiesa Rossa;

Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – solaio proprietà di terzi; Est - corridoio comune di accesso; Sud - proprietà di
terzi; Ovest – Via Chiesa Rossa;

Salvo errori ed omissioni

L'edificio è stato costruito anteriormente 1.09.1967 (07.04.1933)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.30 mt.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|------------|--------|---------------|-------------|------------|
| Piano | | | | | |
| Appartamento p. 2° | 37.00 | 1 | 37.00 | Ovest/Est | Mediocri |
| Solaio | 6.00 | 0.25 | 1.50 | Ovest/Est | Mediocri |
| Parti comuni | | | 1.50 | | |
| Totale | | | 40,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, con intonaco tinteggiato
Condizioni: Discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falde con tegole
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ante in legno tamburato
Condizioni : Discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|--|---|
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice – a battente in alluminio e vetro termico Condizioni: Mediocri Protezioni esterne: avvolgibili legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i> | materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : Discrete (da ritinteggiare) Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni Discrete (da ritinteggiare) Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia)</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti : (componente edilizia):</i> | ubicazione: ingresso/soggiorno in ceramica ubicazione: camere in parquet ubicazione : bagno in ceramica Ubicazione : cucina in ceramica ubicazione: ===== |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: portone in ferro e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: citofono collegato alla portineria Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|--|--|
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi (vasca / doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | Certificazioni: Da richiedere Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Presente: Si Condizione: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | tipologia: === Condizioni: == Certificazioni: == Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solaio(riferita a quella indicata nella scheda catastale)</i> | Pavimento in cemento |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "*coefficienti di differenziazione*".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 30.06.1983 e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, della presenza dell'impianto d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali

- o Rilevazione prezzi di mercato 2° Semestre 2020 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda (mq) | Valore intero medio ponderato al mq. | Valore diritto e quota 100% |
|----|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| A | Appartamento p. 2°-6° | 40,00 | € 2.900,00 | € 116.000,00 |
| | | | | € 116.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | | |
|---|-----|----------|
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € | 5.800,00 |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita. | - € | 2.700,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa: | - € | 2.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa: | - € | 700,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | - € | == |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | - € | Nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e dotata di unico accesso.

Valore delle proprietà :

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € 104.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € 73.000,00

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti