



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

690/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Trieste 19 Baranzate

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa SCIRPO Simonetta

CUSTODE:

Dott. Piero Sormani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BARBARA BEDOGNI

CF:BDGBBR59R66F205G
con studio in MILANO (MI) VIALE CASSALA 34
telefono: 0255189078
fax: 025516112
email: bedogni@arcadstudio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARANZATE Via Trieste 19, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità sottoposta ad esecuzione immobiliare è sita nel Comune di Baranzate in zona semicentrale. Dal 2004 si è costituito il solo Comune di Baranzate, fino ad allora faceva parte del Comune di Bollate. Dagli anni '60 Baranzate ha subito un'alta crescita demografica con nascita di molte industrie che hanno portato ad un'alta urbanizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 19, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Territoriale
Coerenze: Piano terra: NORD altra unità, SUD portico comune, EST portico comune, OVEST Via Trieste. Piano prima: NORD altra unità, SUD altra unità, EST portico comune, OVEST Via Trieste. Cantina: NORD scala comune, SUD altra proprietà, EST spazio comune, OVEST spazio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 54,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 51.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 39.881,02 |
| Data della valutazione: | 27/02/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta occupata senza alcun titolo da persone conosciute dall'esecutato, dai certificati di residenza risulta che l'esecutato e la sua famiglia sono residenti in Via Trieste 19 a Baranzate.

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 provv. d'assegnazione 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 [REDACTED] a firma di Notaio Luciano Quaggia ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di Banca per la casa S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano ai nn. 8576 di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. 55127/35814, a favore di Condominio Via Trieste, 19 - Baranzate (Mi), contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di Unicredit S.p.A., contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 5.109,81 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | €. 8.568,98 |
| Millesimi condominiali: | 31,08 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà ante ventennio di tutto il condominio era di [REDACTED] alla sua morte [REDACTED] l'intera proprietà è passata alle tre figlie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

In seguito alla morte di [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) la proprietà è stata divisa con ATTO DI DIVISIONE Notaio Dott. Claudia Consolandi in data 07 Luglio 2006 rep. n. [REDACTED] registrato a Milano il 31 Luglio 2006 n. [REDACTED] Serie I/T trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio Luciano Quaggia ai nn. ██████████ di repertorio, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 2/6 di proprietà, in forza di Successione di ██████████ (fino al ██████████), registrato il ██████████ a Milano ai nn. ██████████, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di Successione di ██████████.

Successione in morte di ██████████ avvenuta il ██████████, denuncia registrata a Milano il ██████████ n. ██████████, trascritta a Milano 2 il ██████████ n. ██████████ e successivo atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuto dal Notaio di Milano Dott. Paolo Consolandi in data ██████████ n. rep. ██████████, registrato a Milano il ██████████ n. ██████████ serie B. Uniche eredi ██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di 2/6 ciascuno della porzione immobiliare.

██████████ per la quota di 2/6 di proprietà, in forza di Successione di ██████████ (fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio Claudia Consolandi ai nn. ██████████ di repertorio, registrato il ██████████ a Milano ai nn. ██████████, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di Successione di ██████████.

Successione in morte di ██████████ avvenuta il ██████████, denuncia registrata a Milano il ██████████ n. ██████████, trascritta a Milano 2 il ██████████ n. ██████████ e successivo atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuto dal Notaio di Milano Dott. Paolo Consolandi in data ██████████ n. rep. ██████████, registrato a Milano il ██████████ n. ██████████ serie B. Uniche eredi ██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di 2/6 ciascuno della porzione immobiliare.

██████████ per la quota di 2/6 di proprietà, in forza di Successione di ██████████ (fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio Claudia Consolandi ai nn. ██████████ di repertorio, registrato il ██████████ a Milano ai nn. ██████████, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di Successione di ██████████.

Successione in morte di ██████████ avvenuta il ██████████, denuncia registrata a Milano il ██████████ n. ██████████, trascritta a Milano 2 il ██████████ n. ██████████ e successivo atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuto dal Notaio di Milano Dott. Paolo Consolandi in data ██████████ n. rep. ██████████, registrato a Milano il ██████████ n. ██████████ serie B. Uniche eredi ██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di 2/6 ciascuno della porzione immobiliare.

Successione in morte di ██████████ avvenuta il ██████████, dichiarazione di successione presentata a Milano 1 presentata in data ██████████ n. ██████████ e successione integrativa presentata a Milano 1 il ██████████ n. ██████████ trascritta a Milano 2 il ██████████ n. ██████████, verbale di pubblicazione testamento olografo il ██████████ n. ██████████ rep. Notaio Dott. Claudia Vonsolandi registrato a Milano il ██████████ n. ██████████ Serie I trascritto a Milano 2 il ██████████ n. ██████████, accettazione di eredità il ██████████ n. ██████████ rep. Notaio Dott. C. Consolandi registrato a Milano 2 il ██████████ n. ██████████ Serie I trascritta a Milano 2 il ██████████ n. ██████████ gli eredi furono ██████████ per la quota di 2/6 di usufrutto e ██████████ per la quota di 2/6 di nuda proprietà.

██████████ per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Atto di divisione (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio Claudia Consolandi ai nn. ██████████ di repertorio, registrato il ██████████ a Milano ai nn. ██████████, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di Atto di divisione.

Successione in morte di ██████████ a con testamento olografo in data ██████████, successione presentata a Milano 1 in data ██████████ n. ██████████, accettazione di eredità con atto in data ██████████ n. ██████████ rep. Notaio Dott. C. Consolandi registrato a Milano 2 in data ██████████ n. ██████████ Serie I, trascritto a Milano 2 in data ██████████ n. ██████████ gli eredi sono ██████████, ██████████.

██████████ per la quota di 1/2 Nuda Proprietà, in forza di Atto di divisione (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio Claudia Consolandi ai nn. ██████████ di repertorio, registrato il ██████████ a Milano ai nn. ██████████ Serie I/T, trascritto il ██████████ a Milano 2 ai nn. ██████████, in forza di Atto di divisione.



Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo in data [REDACTED], successione presentata a Milano 1 in data [REDACTED] n. [REDACTED], accettazione di eredità con atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] rep. Notaio Dott. C. Consolandi registrato a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED] Serie I, trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED] gli eredi sono [REDACTED], [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 1/2 Nuda Proprietà, in forza di Atto di divisione (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio Claudia Consolandi ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato il [REDACTED] a Milano ai nn. [REDACTED] Serie I/T, trascritto il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED], in forza di Atto di divisione.

Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo in data [REDACTED], successione presentata a Milano 1 in data [REDACTED] n. [REDACTED], accettazione di eredità con atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] rep. Notaio Dott. C. Consolandi registrato a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED] Serie I, trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED] gli eredi sono [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edilizia N. [REDACTED], intestata a [REDACTED], per lavori di Nuova costruzione, presentata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità era stata progettata come locali ad uso portineria con alloggio.

La zona completamente vetrata del box portiere è stata chiusa con murature ed una sola finestra affacciante sul portico, tutta la zona ha un'altezza di mt. 2.40 non conforme ai regolamenti edilizio e di igiene per poter essere abitabile, deve essere utilizzata solo come luogo di passaggio (corridoio, ingresso) ma non di permanenza persone.

Al piano primo gli originali due locali sono stati frazionati ed all'unità è rimasto un solo locale destinato a camera da letto che per metratura è destinata ad un solo utente.

Attualmente l'esecutato occupa una cantina che, dai disegni comunali risulta essere del condominio. La cantina regolarmente compravenduta risulta essere un piccolo locale nel sottoscala che attualmente è sprovvisto di porta. In entrambi i locali vi sono posti dei quadri elettrici condominiali. Un eventuale aggiudicatario dovrà regolarizzare con l'amministrazione del condominio la proprietà del locale cantina.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica da redigere da parte di tecnico abilitato: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Identificazione errata del locale ingresso, mancano le scale e l'identificazione delle diverse altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale conforme allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda redatta da tecnico abilitato : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARANZATE VIA TRIESTE 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARANZATE Via Trieste 19, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità sottoposta ad esecuzione immobiliare è sita nel Comune di Baranzate in zona semicentrale. Dal 2004 si è costituito il solo Comune di Baranzate, fino ad allora faceva parte del Comune di Bollate. Dagli anni '60 Baranzate ha subito un'alta crescita demografica con nascita di molte industrie che hanno portato ad un'alta urbanizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 19, piano: T-1-S1, intestato a , derivante da Variazione Territoriale

Coerenze: Piano terra: NORD altra unità, SUD portico comune, EST portico comune, OVEST Via Trieste. Piano prima: NORD altra unità, SUD altra unità, EST portico comune, OVEST Via Trieste. Cantina: NORD scala comune, SUD altra proprietà, EST spazio comune, OVEST spazio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Autostrada dei Fiori svincolo Rho Fiera; Tangenziale Nord di Milano; Strada Statale 233 "Varesina".

SERVIZI

asilo nido

eccellente 

farmacie

buono 

centro commerciale

buono 

ospedale

ottimo 

scuola elementare

ottimo 

scuola media inferiore

nella media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| livello di piano: | scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | molto scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | molto scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sopralluogo è stato effettuato l'8 Gennaio 2018 con il Custode Giudiziario.

L'unità immobiliare è sita al piano terra ed al primo piano; è composto al piano terra da un locale con piccola cucina e bagno ed una camera al piano primo.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un ingresso-disimpegno, facente parte della stessa stanza, con altezza interna di metri 2,40, in origine questa era la postazione del custode del condominio, il bagno è alla stessa quota dell'ingresso. La rimanente parte del piano terra, locale soggiorno e cucinotto, è ad una quota inferiore di cm. 0.51 rispetto all'ingresso ed ha un'altezza utile di mt. 2.85 il dislivello è superato da gradini. Anche il primo piano ha un'altezza di metri 2.85.

La cucina è un piccolo locale con finestrella in metallo e vetro singolo, la parete attrezzata è rivestita con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa metri 1,60.

Il bagno ed il locale cucina hanno entrambi una finestrella in metallo e vetro singolo protetta da una griglia di sicurezza posta all'esterno; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle in ceramica a tutta altezza (mt. 2.40) ed è fornito di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Al piano primo si giunge, tramite una scala interna con gradini in muratura, ad un piccolo disimpegno su cui affaccia l'accesso alla camera da letto che per dimensione (mq. 9,00) è autorizzata per un solo utente.

Le finestre della zona soggiorno, una affacciante sulla Via Trieste l'altra affacciante sotto il portico, e la finestra della stanza da letto al primo piano sono in legno con vetro singolo. Le finestre al piano terra non hanno sistema oscurante ma hanno delle griglie di sicurezza, le porte interne sono in legno mentre la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento è condominiale i caloriferi sono in ghisa e sono forniti di termovalvole.

I pavimenti della zona soggiorno, del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica di varie misure e fatture, mentre all'ingresso ed al piano primo i pavimenti sono in palladiana di marmo ed anche le scale interne hanno i gradini in marmo.

La **cantina** è posta al piano interrato vi si accede dall'ingresso di una scala condominiale, il pavimento è in battuto di cemento. La dimensione in pianta della cantina risulta essere mq. 3.43, ma la parte effettivamente utilizzabile è di soli mq. 2.20 essendo un sottoscala con altezza variabile h. 2,20 in entrata e h. 1,10 a mt. 2,50 dall'ingresso.

L'esecutato utilizza come cantina un locale che in C.E. è indicato come cantina della casa, in essa sono presenti vari contatori e canalizzazioni fognarie. L'effettiva cantina che appare in scheda catastale, e che è stata effettivamente compravenduta, è un piccolo locale sul fianco della scala d'ingresso con altezze variabili da mt. 2.20 all'ingresso e mt. 1.10 sul fondo con un ulteriore risvolto nel sottoscala anche in essa compare un quadro elettrico condominiale al momento non è fornita di porta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento | 53,00 | x | 100 % | = | 53,00 |
| cantina | 4,00 | x | 25 % | = | 1,00 |
| Totale: | 57,00 | | | | 54,00 |



Scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati Anno 2017 semestre 1 (08/01/2018)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale

Camera di commercio Milano n.° 51 - 1° semestre 2017 (08/01/2018)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Zona centrale

Borsino immobiliare - febbraio 2018 (08/01/2018)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.081,00

Note: Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 54,00 x 1.000,00 = **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione.

I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna.

Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

La valutazione è stata condotta, prendendo in considerazione i valori relativi alle abitazioni di tipo economico da ristrutturare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Baranzate, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Territori Mercati Ambiente Camera di Commercio

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 54,00 | 0,00 | 54.000,00 | 54.000,00 |
| | | | | 54.000,00 € | 54.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.550,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.568,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.881,02**

data 27/02/2018

il tecnico incaricato
BARBARA BEDOGNI

