TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1283/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:
dott.ssa Marianna Galioto

CUSTODE:
avv. Florilde Ricioppo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO
CF:NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 - fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1283/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NERVIANO Via Enrico Toti 1, della superficie commerciale di **110,23** mq per la quota di:

[redacted] 1/2 di piena proprietà [redacted]

▪

[redacted] 1/2 di piena proprietà [redacted]

Appartamento al piano primo sito in un condominio costituito da più corpi tra loro adiacenti a formare un unico complesso immobiliare.

L' unità in questione si colloca nella palazzina 1, fronteggiante via Toti 1, mentre il fronte principale del condomino si affaccia su Via Milano (Strada Statale del Sempione).

L' immobile condominiale ha 4 piani fuori terra oltre piano interrato. L' ingresso alla palazzina avviene attaverso un cancello pedonale che immette nel giardinetto antistante all' edificio e da qui all' ingresso condominiale ed al vano scala, ove al piano rialzato è altresì collocato l' ascensore condominiale.

L' unità, di ampia metratura, è costituita da ingresso, sala, cucina abitabile, due camere da letto, doppio bagno, ripostiglio e due balconi.

Il portoncino d' accesso è di tipo blindato con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno tamburato, piene o con specchiature in vetro satinato; i serramenti esterni sono in legno tinta noce con vetro singolo e scuri costituiti da tapparelle in plastica; tutti i serramenti sono protetti da inferriate di sicurezza.

L' interno dell' appartamento si trova in discrete condizioni generali e necessita quantomeno della tintegiatura delle pareti, alcune delle quali sono attualmente tinteggiate in colori scuri. I pavimenti sono in marmo nell' ingresso, nel corridoio ed in sala, nella cucina e nell' antistante disimpegno il pavimento è in piastrelle in monocottura di colore chiaro posate in digonale, mentre i pavimenti delle due camere da letto sono in quadrotti di parquett incollato in rovere; il bagno adiacente alla cucina ha pavimento di piastrelle in ceramica rettangolari di medio formato in tinta chiara coordinata con il rivestimento in piastrelle delle pareti mentre il bagno principale ha pavimento e pareti in piastrelle in tinta chiara tra loro simili.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto di climatizzazione con fan coils interni e macchina refrigeratrice sul balcone che non è stato possibile appurare se sia funzionante.

Il bagno padronale, con sanitari in vetroceramica di tipo ordinario, è dotato di vaso, bidet, lavandino e box doccia doppio, mentre nel bagno di servizio è presente il solo water ed il piatto doccia essendo stato rimosso il relativo box ed il lavandino.

L' appartamento è dotato di un vano cantina al piano interrato avente pavimento in battuto di cemento e porta d' accesso in lamiera nonchè di un vano autorimessa al piano interrato, dotato di basculante in acciaio verniciato, al quale si accedere transitando dallo scivolo carraio posto su via Toti e dall' area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed interrato (vani accessori), scala A, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 509 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 17 n. 19, piano: 1-S1, intestato [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

  Coerenze da Nord in senso orario:

  * dell' appartamento: vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune e vano scala comune;

  * della cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi, altra proprietà.

  Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1971.

Accessori: box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 506 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 17 n. 19, piano: S1, intestato a [redacted] in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: box n. 45, box n. 43, cortile comune, boxes n. 47 e 48;

Salvo errori e come meglio in fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**110,23 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€139.482,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€124.646,94**
Data della valutazione:	**01/04/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L' Agenzia delle Entrata in data 20/03/2019, previa richiesta dello scrivente, comunicava l' inesistenza di contratti di locazione e/o comodato presso le Agenzie del Territorio Nazionale con i dati catastali delle unità pignorate.

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 10/12/2007 a firma di Suriani Cesare notaio in Milano ai nn. 126921/20205 di repertorio, iscritta il 08/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 2280/588, a favore di [redacted], [redacted] derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: €300.000,00.
Importo capitale: €200.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 18940 reep. di repertorio, trascritta il 10/07/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 91602/60552, a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

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:	**€3.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€7.860,96**
Millesimi condominiali:	**11,80**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] in comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2007), con atto stipulato il 10/12/2007 a firma di Suriani Cesare notaio in Milano ai nn. 126920/20204 di repertorio, trascritto il 08/01/2008 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 2283/1416

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] in comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/12/2007), con atto stipulato il 19/09/1995 a firma di Artidoro Solaro notaio in Milano ai nn. 109882/8199 di repertorio, trascritto il 16/10/1995 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 86231/52615

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 116/1971**, per lavori di costruzione fabbricatto, rilasciata il 27/12/1971 con il n. 116/1971 di protocollo, agibilità del 06/07/1973

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale relativa all' appartamento indica in 240 cm l' alteza del locale cantina, che invece è di circa 295 cm, inoltre vi sono lievi discordanze metriche nelle misure dei vari vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per miglior identificazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NERVIANO VIA ENRICO TOTI 1

APPARTAMENTO

appartamento a NERVIANO Via Enrico Toti 1, della superficie commerciale di **110,23** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]

[redacted] 1/2 di piena proprietà [redacted]

Appartamento al piano primo sito in un condominio costituito da più corpi tra loro adiacenti a formare un unico complesso immobiliare.
L' unità in questione si colloca nella palazzina 1, fronteggiante via Toti 1, mentre il fronte principale del condomino si affaccia su Via Milano (Strada Statale del Sempione).

L' immobile condominiale ha 4 piani fuori terra oltre piano interrato. L' ingresso alla palazzina avviene attaverso un cancello pedonale che immette nel giardinetto antistante all' edificio e da qui all' ingresso condominiale ed al vano scala, ove al piano rialzato è altresì collocato l' ascensore condominiale.
L' unità, di ampia metratura, è costituita da ingresso, sala, cucina abitabile, due camere da letto, doppio bagno, ripostiglio e due balconi.
Il portoncino d' accesso è di tipo blindato con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno tamburato, piene o con specchiature in vetro satinato; i serramenti esterni sono in legno tinta noce con vetro singolo e scuri costituiti da tapparelle in plastica; tutti i serramenti sono protetti da inferriate di sicurezza.

L' interno dell' appartamento si trova in discrete condizioni generali e necessita quantomeno della tintegiatura delle pareti, alcune delle quali sono attualmente tinteggiate in colori scuri.

I pavimenti sono in marmo nell' ingresso, nel corridoio ed in sala, nella cucina e nell' antistante disimpegno il pavimento è in piastrelle in monocottura di colore chiaro posate in digonale, mentre i pavimenti delle due camere da letto sono in quadrotti di parquett incollato in rovere; il bagno adiacente alla cucina ha pavimento di piastrelle in ceramica rettangolari di medio formato in tinta chiara coordinata con il rivestimento in piastrelle delle pareti mentre il bagno principale ha pavimento e pareti in piastrelle in tinta chiara tra loro simili.
Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto di climatizzazione con fan coils interni e macchina refrigeratrice sul balcone che non è stato possibile appurare se sia funzionante.

Il bagno padronale, con sanitari in vetroceramica di tipo ordinario, è dotato di vaso, bidet, lavandino e box doccia doppio, mentre nel bagno di servizio è presente il solo water ed il piatto doccia essendo stato rimosso il relativo box ed il lavandino.

L' appartamento è dotato di un vano cantina al piano interrato avente pavimento in battuto di cemento e porta d' accesso in lamiera nonchè di un vano autorimessa al piano interrato, dotato di basculante in acciaio verniciato, al quale si accedere transitando dallo scivolo carraio posto su via Toti e dall' area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed interrato (vani accessori), scala A, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

* foglio 8 particella 509 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 17 n. 19, piano: 1-S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell' appartamento: vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune e vano scala comune;

* della cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Rho, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	al di sopra della media
centro sportivo	nella media
cinema	al di sotto della media
farmacie	al di sopra della media
municipio	nella media
musei	al di sotto della media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	al di sotto della media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	al di sotto della media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 33 km	al di sopra della media
autobus distante 100 mt	al di sopra della media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 4 km	nella media
tangenziale distante 8 km	nella media
metropolitana distante 12 km	nella media
tram distante 15 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica — nella media

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno — al di sotto della media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato/vetro — al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente — nella media

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento — nella media

pavimentazione interna: realizzata in marmo. in sala, ingresso e corridoio — nella media

pavimentazione interna: realizzata in parquett. nelle camere da letto — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. nei bagni ed in cucina — nella media

plafoni: realizzati in intonaco a civile — nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro — nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		Sup. comm
Appartamento	106,80	x	100 %	=	106,80
Balconi	8,20	x	30 %	=	2,46
Cantina	3,90	x	25 %	=	0,98
Totale:	**118,90**				**110,23**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq.

Identificazione catastale:

1. foglio 8 particella 506 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 17 n. 19, piano: S1, intestato a [redacted] in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: box n. 45, box n. 43, cortile comune, boxes n. 47 e 48;

Salvo errori e come meglio in fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (01/04/2019)
Valore minimo: 998,00
Valore massimo: 1.225,00
Note: Nerviano - Zona Canale Villoresi, Lombardia, Giovanni XXIII, C. Battisti - ABITAZIONI CIVILI (Da ristrutturare)

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (01/04/2019)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.550,00
Note: Comune: NERVIANO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Abitazioni civili Stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un' indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,24	x	1.200,00	=	**132.282,0**
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.200,00	=	**7.800,0**
					140.082,0

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€140.082,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€140.082,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è 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, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018, testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo 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.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "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% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% 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.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l' unità e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Rho, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nerviano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, www. borsino immobiliare.it, casa.it, immobiliare.it

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	appartament	110,24	6,50	140.082,00	140.082,00
				140.082,00 €	**140.082,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€139.482,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€6.974,10**

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:	**€7.860,96**
Valore di vendita giudiziaria dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€124.646,94**

data 01/04/2019

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale appartamento;
3. Planimetria catatsale autorimessa;
4. Visura catastale storica appartamento
5. Visura catastale storica autorimessa;
6. Atto di provenienza;
7. Regolamento condominiale;
8. Bilancio consuntivo 2016/17 e riarto;
9. bilancio preventivo 2018/19 e riparto;
10. Dichiarazione Agenzia Entrate inesistenza contratto di locazione;
11. Attestati invio perizia;
12. Perizia privacy;