



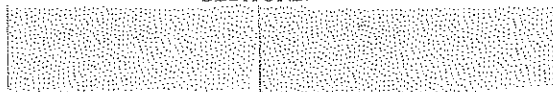
# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**2037/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Siena Mortgages 06-6 s.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

Avv. Simona Romeo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/02/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF: NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: [ing.maurizio.nobile@tiscali.it](mailto:ing.maurizio.nobile@tiscali.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2037/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

appartamento a MILANO Viale Mar Jonio 3, quartiere San Siro, della superficie commerciale di 51,90 mq per la quota di:

- 30/100 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 70/100 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, in particolare nella periferia occidentale della città in zona San Siro; fa quindi parte del Municipio 7 del Comune di Milano.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una discreta posizione per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista circa 6,5 km dalla tangenziale ovest di Milano e in un raggio di 500 m dall'appartamento fermano la linea di tram 16 e le linee di bus 49, 98 e filobus 90, 91. La fermata della metropolitana più vicina è Segesta M5, che dista 250 m. La stazione ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Nord Domodossola, distante 3 km. Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali e aree verdi e pedonali. L'ospedale più vicino è l'ospedale San Carlo Borromeo in via Pio II n. 3 e distante circa 2,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, sostenuto nelle ore di punta e si evidenzia una sufficiente presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km.

Unità immobiliare in fabbricato condominiale in comune di Milano, avente accesso da via Mar Jonio n. 3, scala "A". La fine della costruzione dello stabile risale al 1939, insieme a tutti gli edifici del quartiere Milite Ignoto eretti contemporaneamente dall'istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Milano. Il complesso è composto da più edifici con una corte comune interna. Lo stabile in questione possiede sette piani, di cui sei fuori terra e uno seminterrato. L'unità immobiliare in questione è definita come:

- appartamento distinto con il n. 2 d'interno, posto al piano primo composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala A, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 301 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro. Indirizzo catastale: Viale Mar Jonio n. 3, piano: 1, intestato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (Egitto) il 3 [REDACTED]

**Coerenze:** (da nord in senso orario) alloggio n. 24, via Mar Jonio, alloggio n. 3, vano scala, cortile.

**Nota del perito estimatore:** all'interno del rogito notarile effettuato con atto in data 1° aprile 2008 n. 13126/6885 di repertorio dott.ssa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo, trascritto a Milano I con nota in data 17 aprile 2008 ai nn. 23392/13747 risulta una cantina di pertinenza all'unità immobiliare pignorata. Tuttavia, nella procedura di esecuzione immobiliare non è stata pignorata la cantina, che non compare nell'identificazione catastale dell'immobile. Per tale motivo bisognerà aggiornare la situazione catastale, inserendo il vano cantina al piano cantinato sopra identificato.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.000,00
Data della valutazione:	22/02/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore con la sua famiglia in qualità di proprietario.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate in data, non risultano contratti di locazione o comodato nel ruolo di dante causa (locatore) a nome di

In data 14/02/2019 è stato effettuato l'accesso all'immobile con il custode giudiziario avv. Simona Romeo. L'appartamento risulta occupato dall'esecutato con la moglie e cinque figli, di cui quattro minorenni. L'immobile risulta occupato da persone senza titolo opponibile alla procedura esecutiva e quindi da considerarsi LIBERO.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 23393/5079 in data 17 aprile 2008, per euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila euro) di atto in data 1 aprile 2008 n. 13127/6886 di repertorio dotte Cinisello Balsamo, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, codice
- trascrizione nn. 28759/20975 in data 6 giugno 2012, portante decreto di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato, con sede in Roma, codice fiscale: 840054102100, a carico dei
- trascrizione nn. 58255/39445 in data 5 settembre 2010, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di Siena Mortgages 09-6 S.r.l., con sede in Conegliano, a carico dei signori a generalizzati, gravante sulla particella

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 06 settembre 2016 al 22 febbraio 2019) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€ 1.394,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.800,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è amministrato da ALER - filiale 2 - sito in via Newton n. 15 a Milano. Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 20/02/2019 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua 1.394,76 euro (previsione per la gestione 2019)
- Spese insolute in arretrato e non pagate per quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria al 28/02/2019 per un totale di € 9.507,36 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in circa 2.800 euro.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A tutto il 5 settembre 2016, data di trascrizione del pignoramento:

- [redacted] a generalizzati, risultavano proprietari della suddetta porzione in forza di [redacted] dai signori [redacted] 92 [redacted] contratto in data 1 aprile [redacted] io in Cinisello Balsamo.
- I signori [redacted]

generalizzati, divennero proprietari della suddetta particella in forza di successione legittima in morte di [redacted] 1981.  
denuncia di successione registrata a Milano in data 3 marzo 1982 [redacted]  
Milano I con nota in data 22 settembre 1984 ai n.ri 41087/31094.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si è fatto accesso agli atti presso all'Ufficio Tecnico dell' ALER Milano e a seguito di tale richiesta sono stati trovati i seguenti documenti:

- Nulla osta per opere edilizie del 20/03/1935 n. 7122, atto n. 26923/1935 per costruzione di fabbricati in viale Mar Jonio.
- Nulla osta per opere edilizie del 4/02/1937, P.G. 4280, atto n. 568/1937 per varianti fabbricati n. 4 e n. 5 relativi al progetto generale già assentito con nulla osta al punto precedente.
- Licenza di occupazione (abitabilità) del 25/02/1939, atti n. 88350/13877/1938 per lo stabile sito al n. 3 di Viale Mare Jonio

Le opere relative alla costruzione dell'immobile sono quindi antecedenti il 1° settembre 1967.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici di ALER Milano e di un colloquio con i tecnici di tale ufficio: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

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. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[redacted]  
Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 14/02/2019 con il Custode Avv. Simona Romeo, l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale e a quella edilizia riscontrata negli uffici Tecnici dell'ALER. L'immobile presenta una variazione nell'apertura di accesso al cucinino. È stato chiuso l'accesso dalla stanza confinante ed è stato aperto un nuovo accesso dal corridoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare la situazione è necessaria una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di circa 1000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1000,00 (mille) euro .

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione comunale: €1.000,00

- CILA in sanatoria: € 1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 14/02/2019, l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale e a quella edilizia riscontrata negli archivi storici dell'ALER. L'immobile presenta una variazione nell'apertura di accesso al cucinino. È stato chiuso l'accesso dalla stanza confinante ed è stato aperto un nuovo accesso dal corridoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare la situazione è necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: € 500,00

Inoltre la situazione catastale non è aggiornata: l'appartamento possiede una cantina di pertinenza che non è stata inserita nell'identificazione catastale dell'immobile.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

**BENI IN MILANO VIALE MAR JONIO 3, QUARTIERE SAN SIRO**

# **APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a MILANO Viale Mar Jonio 3, quartiere San Siro, della superficie commerciale di 51,90 mq per la quota di:

- 30/100 di piena proprietà
- 70/100 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, in particolare nella periferia occidentale della città in zona San Siro; fa quindi parte del Municipio 7 del Comune di Milano.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una discreta posizione per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista circa 6,5 km dalla tangenziale ovest di Milano e in un raggio di 500 m dall'appartamento fermano la linea di tram 16 e le linee di bus 49, 98 e filobus 90, 91. La fermata della metropolitana più vicina è Segesta M5, che dista 250 m. La stazione ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Nord Domodossola, distante 3 km. Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali e aree verdi e pedonali. L'ospedale più vicino è l'ospedale San Carlo Borromeo in via Pio II n. 3 e distante circa 2,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, sostenuto nelle ore di punta e si evidenzia una sufficiente presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km.

Unità immobiliare in fabbricato condominiale in comune di Milano, avente accesso da via Mar Jonio n. 3, scala "A". La fine della costruzione dello stabile risale al 1939, insieme a tutti gli edifici del quartiere Milite Ignoto eretti contemporaneamente dall'istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Milano. Il complesso è composto da più edifici con una corte comune interna. Lo stabile in questione possiede sette piani, di cui sei fuori terra e uno seminterrato. L'unità

immobiliare in questione è definita come:

- appartamento distinto con il n. 2 d'interno, posto al piano primo composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, scala A, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio.301 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340.86 Euro. indirizzo catastale: Viale Mar Jonio n. 3, piano: 1,

Coerenze: (da nord in senso orario) alloggio n. 24, via Mar Jonio, alloggio n. 3, vano scala, cortile.

Nota del perito estimatore: all'interno è stato effettuato con atto in data 1° aprile 2008 n. 13126/6885 di repertorio dott. ss. Cirisello Balsamo, trascritto a Milano I con nota in data 17 aprile 2008 n. 13126/6885 di repertorio dott. ss. Cirisello Balsamo una cantina di pertinenza all'unità immobiliare pignorata. Tuttavia, nella procedura di esecuzione immobiliare non è stata pignorata la cantina, che non compare nell'identificazione catastale dell'immobile. Per tale motivo bisognerà aggiornare la situazione catastale, inserendo il vano cantina al piano cantinato sopra identificato.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stadio	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
tangenziale distante 6.5 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 3 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
metropolitana distante 250 m	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
tram distante 250	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche interne appartamento:**

**Pavimento:** pavimento in piastrelle di ceramica (condizioni mediocri)

**Porta di ingresso:** porta blindata in legno (condizioni scadenti)

**Porte interne:** assenti (presenza di tende attaccate sugli stipiti delle aperture – condizioni scarse)

**Finestre:** serramenti in alluminio a vetro doppio (condizioni mediocri) con tapparelle in plastica di colore marrone (condizioni sufficienti) senza zanzariere

**Pareti:** pareti con finitura in piastrelle in ceramica in bagno e in cucina (condizioni scadenti), pareti intonacate e finteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni scadenti)

**Riscaldamento:** Il riscaldamento è centralizzato con sistema emissivo a caloriferi senza valvole termostatiche e senza contabilizzazione del calore.

**ACS:** gestita mediante caldaia a muro autonoma.

**Sistema di Raffrescamento:** non presente.

**Citofono:** solo audio.

**Impianto elettrico:** in parte sottotraccia e in parte con fili volanti a vista.

**Impianto gas:** presente.

**Impianto antifurto:** non presente.

**Classe energetica:** N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia ([www.cened.it](http://www.cened.it)) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato

Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>51,90</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
  - il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
  - Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.
- Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili delle abitazioni civili di tipo economico nella zona considerata sono compresi tra i 1.500 euro/mq e i 2.000 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra gli 1.700 euro/mq e i 2.300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di **1.600 euro/mq**, derivante dalla media dei valori minimi delle due quotazioni

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare 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.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,90 x 1.600,00 = 83.040,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.040,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.040,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

#### 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	51,90	0,00	83.040,00	83.040,00
				<b>83.040,00 €</b>	<b>83.040,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.540,00**

**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: €. 4.027,00

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 epc: €. 2.800,00

Riduzione per arrotondamento: €. 713,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.000,00**

data 22/02/2019

il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE