



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2068/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Marco Dario Bianco

DEBITORE:

**[REDACTED]**

CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO:

Prisma SPV S.r.l.

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Avv. Cecilia Zanzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF: RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI)

VIA CREMA 16 - 20135

Email: info@ramellastudio.com

PEC: ramella.15776@oamilano.it

tecnico incaricato: Arch. Fabio Ugo Ramella

Pagina 1 di 17



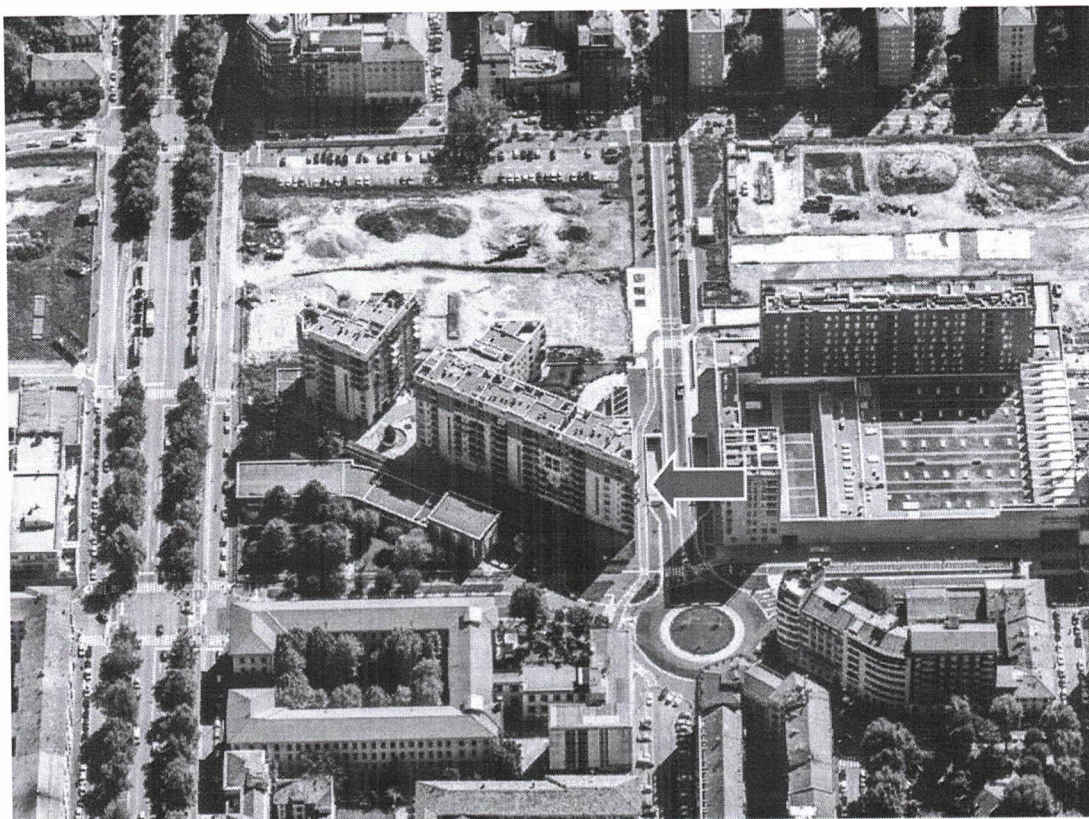
BENI:

**Via Giovanni Cena 30, Milano - Quartiere Porta Vittoria**

Catasto Fabbricati Comune di Milano - Foglio 442, particella 343, subalterno 1036 (A/2)

Catasto Fabbricati Comune di Milano - Foglio 442, particella 343, subalterni 807 e 809 (C/2)

Catasto Fabbricati Comune di Milano - Foglio 442, particella 343, subalterno 737 (C/6)



**INDICE**

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita .....	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione .....	pag. 4
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo .....	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici .....	pag. 5
5. Altre informazioni per l'acquirente .....	pag. 6
6. Attuali e precedenti proprietari .....	pag. 6
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica .....	pag. 7
8. Giudizi di conformità .....	pag. 8
9. Valutazione complessiva del lotto .....	pag. 16
10. Allegati .....	pag. 17



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2068/2018

## LOTTO 1

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

**A** Appartamento a MILANO Via Giovanni Cena 30, quartiere Porta Vittoria, della superficie commerciale di **172,00 mq** per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona est semicentrale della città, nel quartiere di Porta Vittoria, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una ottima dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato, avente morfologia a L, fa parte di un complesso immobiliare di recente sviluppo all'interno del Piano Integrato di Intervento (PPI) Porta Vittoria. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano primo di un edificio di civile abitazione di dieci piani fuori terra oltre due piani interrati, dotato quattro corpi scala e ascensori. Il fabbricato, affacciato su strada (via Cena e via Cervignano) e su cortile comune condominiale, presenta facciate con rivestimento in marmo bianco e pietra naturale arenaria di colore "caffelatte" (con cappotto ventilato) e porzioni in pannelli in c.a. rivestiti di tessere vetrose di colore blu, con parapetti dei balconi in vetro serigrafato e corrimano in alluminio blu, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana. L'accesso al bene avviene dal cortile interno comune mediante bussola in ferro e vetro alla scala A, dopo aver superato il vialetto interno e la cancellata d'ingresso in ferro su via Cervignano. L'appartamento, biesposto e ubicato al primo piano, è composto da un soggiorno doppio, una cucina, un corridoio, tre camere, tre bagni, due ripostigli e tre balconi, il tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H=290cm, ad eccezione del corridoio e di porzione del soggiorno aventi H=250cm. Il bene possiede due cantine di pertinenza e un box doppio, tutti ubicati al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442 particella 343 subalterno 1036 (Catasto Fabbricati), scheda MI0159944, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita € 2.698,49, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: 1; scala A, intestato a ██████████ derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Parte comune; proprietà di terzi; parte comune; proprietà di terzi e parte comune.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 04/03/2010 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

**A.1** Cantina, composta da un vano, sviluppa una superficie di 24mq e una superficie commerciale di **6,00 mq**.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 807 (Catasto Fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, rendita € 55,67, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a ██████████ derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Proprietà di terzi; proprietà di terzi e parte comune; locale comune; terrapieno.

La planimetria catastale della cantina depositata in data 23/12/2009 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

**A.2 Cantina**, composta da un vano, sviluppa una superficie di 16mq e una superficie commerciale di **4,00 mq**.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 809 (Catasto Fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/2, classe 7, consistenza 15 mq, rendita € 37,96, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a ██████████, derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Proprietà di terzi; parte comune su due lati; proprietà di terzi.

La planimetria catastale della cantina depositata in data 23/12/2009 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

**A.3 Box doppio**, composto da un vano, sviluppa una superficie di 29mq e una superficie commerciale di **14,50 mq**.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 737 (Catasto fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, rendita € 359,76, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a ██████████, derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Parte comune; box di terzi; proprietà di terzi; parte comune.

La planimetria catastale della cantina depositata in data 23/12/2009 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>24,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 899.015,01</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 840.357,83</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ( <u>considerato libero</u> ):	<b>€ 840.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ( <u>considerato occupato</u> ):	<b>€ 630.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████, familiare del debitore, con contratto di comodato d'uso gratuito della durata di 10 anni, stipulato il 15/01/2016, con scadenza il 15/01/2025, registrato il 26/02/2016 all' Agenzia delle Entrate - UT Milano 3 ai nn. 612 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). Si segnala che non sono stati rinvenuti contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate relativamente al bene oggetto di esecuzione (Vedasi Allegato 7), mentre è presente il contratto di comodato d'uso, come sopra indicato, non opponibile alla procedura: il bene verrà tuttavia valutato sia nello stato di libero che nello stato di occupato. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, il debitore ha la seguente composizione familiare:



## 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 giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2015 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 27533 di repertorio, iscritta il 05/08/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 45699/7765, a favore di Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo capitale: € 3.708.769,88

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2006 a firma del Notaio Giuseppe Garbagnati ai nn. 162436/23276 di repertorio, iscritta il 25/02/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 14870/3086, registrato il 24/02/2006, all'Agenzia delle Entrate - Milano 6 ai nn. 2866 - serie 1T, a favore di Unicredit Banca D'Impresa S.p.A., contro Sviluppo Vittoria S.r.l., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario condizionato.

Importo totale: € 90.000.000,00

Importo capitale: € 45.000.000,00

Durata: 10 anni

*L'ipoteca si riferisce ai beni ubicati in Milano individuati al Catasto Terreni al foglio 442, particella 343 (Ente Urbano - 80 are 70 centiare) e al Catasto Fabbricato al foglio 442, particella 343 (Ente Urbano - Viale Umbria 114 - Piano T).*

*Annotazione di frazionamento relativamente alle unità in oggetto stipulata il 14/05/2010 a firma del Notaio Giuseppe Garbagnati ai nn. 170291/28342 di repertorio, iscritta il 26/02/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 31018/4529 con le seguenti quote:*

- Subalterno 1036 per capitale € 457.000 ed iscritto per totali € 914.000;
- Subalterno 737 per capitale € 30.000 ed iscritto per totali € 60.000;
- Subalterno 807 per capitale € 12.000 ed iscritto per totali € 24.000;
- Subalterno 809 per capitale € 9.000 ed iscritto per totali € 18.000.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, stipulato il 05/10/2018 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 35181 di repertorio, trascritto il 06/12/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 93149/64105, a favore di Marco Dario Bianco, contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Domanda giudiziale**, stipulata il 04/12/2015 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 111 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 3295/2129, a favore di Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

*Trattasi di revoca ai sensi dell'art. 2901 C.C. dell'atto costitutivo di ipoteca a rogito del Notaio Giulio Grilli di Milano in data 23/04/2015 n. 8537/6553 di repertorio, per l'importo capitale di € 478.574,00 ed iscritto all'Agenzia delle Entrate Milano 1 in data 24/04/2015 ai nn. 21605/3363, con annotazione di inefficacia totale in data 13/03/2018 ai nn. 19848/2910.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.206,43
Millesimi condominiali:	11,671

### Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale è presente un residuo delle spese ordinarie non pagate pari a € 11.521,37 (saldo spese al 30/04/2020) di cui € 11.206,43 relativi agli ultimi due anni (Vedasi Allegato 8). Dunque le spese condominiali insolute da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto). I millesimi condominiali di 11,671/1000 sono desunti dell'atto di provenienza e sono relativi alla somma delle quote proporzionali di 10,088 per il sub. 1036, 0,516 per il sub. 807, 0,364 per il sub. 809 e 0,703 per il sub. 737; inoltre agli enti immobiliari competono le quote di comproprietà delle parti comuni condominiali e dei beni comuni censibili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 442, mappale 343, sub. 1113/1114 e mappali 418, 419, 420.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come certificato anche dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Notaio Dott. Giulio Grilli.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2015 ad oggi), stipulato il 12/01/2015 a firma del Notaio Mauro Grandi ai nn. 3008/1748 di repertorio, trascritto il 15/01/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 1603/1115. I beni sono stati acquistati in *regime di separazione dei beni*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Sviluppo Vittoria S.p.A.** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2005 fino al 12/01/2015), stipulato il 04/02/2005 a firma del Notaio Renata Mariella ai nn. 14439/3862 di repertorio, registrato il 07/02/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 1377, trascritto il 08/02/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 8009/4722.

**Imbonati S.p.A.** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/2004 fino al 04/02/2005), stipulato il 24/09/2004 a firma del Notaio Renata Mariella ai nn. 13339/3525 di repertorio, registrato il 27/09/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 12069, trascritto il 28/09/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 76354/46971.

**Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.** per la quota di 1/1, in forza di atto di devoluzione (ante ventennio e fino al 24/09/2004), stipulato il 23/12/1999 a firma del Ministero delle Finanze ai nn. 488 di repertorio, trascritto il 03/04/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 18198/12540.

*Trattasi di proprietà dell'area ove successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto, originariamente di proprietà di "Ente Ferrovie dello Stato S.r.l." che, in virtù dell'atto di devoluzione qui citato, ha devoluto l'area a "Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni" successivamente trasformata in "Rete Ferroviaria Italiana - Società per Azioni" in forza di assemblea straordinaria in data 21/06/2001 di cui la verbale di pari data n. 14002/4104 di repertorio del Notaio Angelo Falcone di Roma, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 in data 27/06/2001 al n. 4343 Serie 2.*



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) n. **11442/2005** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali, presentata il 20/12/2005 con il n. PG 1249807/2005 di protocollo, richiesta di agibilità del 26/04/2010 con il n. Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso)

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) n. **5401/2006** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali (variante essenziale alla DIA 11422/2005), presentata il 29/06/2006 con il n. PG 641315/2006 di protocollo, richiesta di agibilità del 26/04/2010 con il n. PG 335471/2010 - Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso).

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) n. **2984/2008** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali (variante essenziale alla DIA 5401/2006), presentata il 14/04/2008 con il n. PG 317485/2008 di protocollo, richiesta agibilità del 26/04/2010 con il n. PG 335471/2010 - Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso).

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) n. **9507/2008** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali (variante minore alla DIA 11422/2005), presentata il 20/11/2008 con il n. PG 916398/2008 di protocollo, richiesta di agibilità del 26/04/2010 con il n. PG 335471/2010 - Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso).

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) N. **10536/2008** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali (variante minore alla DIA 9507/2008), presentata il 29/12/2008 con il n. PG 109599/2008 di protocollo, richiesta di agibilità del 26/04/2010 con il n. PG 335471/2010 - Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso).

**Denuncia inizio attività** (Art. 41 LR 12/2005) n. **1452/2010** e successive varianti, intestata alla società Sviluppo Vittoria Srl, per lavori di nuova edificazione di due edifici residenziali (variante minore alla DIA 11422/2005), presentata il 03/03/2010 con il n. PG 172848/2010 di protocollo, richiesta di agibilità del 26/04/2010 con il n. Progr. 1452/2010 di protocollo (agibilità rilasciata per silenzio/assenso).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in zona **PII - Scalo ferroviario dismesso di Porta Vittoria**.

*Ambito di prevalenza:* Ambiti di trasformazione, Grandi Indicazioni trasformazioni avviate o in completamento.

*Ambito territoriale:* TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).

*Indicazioni morfologiche:* Norme transitorie e finali (Titolo V), Ambiti interessati da provvedimenti in itinere e adottati (Art. 31).

*Fattibilità geografica:* F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.B).

*Giudizio sintetico prevalente paesaggistico:* 4 - Sensibilità paesaggistica alta (Art. 18.2).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (assenza del ripostiglio/cabina armadio in una camera) rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata in Comune.

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria o ripristino dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- ✓ pratica edilizia: € 1.500,00
- ✓ sanzione amministrativa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg.

Questa situazione è riferita solamente a opere interne.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILANO VIA GIOVANNI CENA 30, QUARTIERE PORTA VITTORIA

**APPARTAMENTO, CANTINE E BOX**

DI CUI AL PUNTO A, A.1, A.2, A.3

**A** Appartamento a MILANO Via Giovanni Cena 30, quartiere Porta Vittoria, della superficie commerciale di **172,00 mq** per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà ( )

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona est semicentrale della città, nel quartiere di Porta Vittoria, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una ottima dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato, avente morfologia a L, fa parte di un complesso immobiliare di recente sviluppo all'interno del Piano Integrato di Intervento (PPI) Porta Vittoria. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano primo di un edificio di civile abitazione di dieci piani fuori terra oltre due piani interrati, dotato quattro corpi scala e ascensori. Il fabbricato, affacciato su strada (via Cena e via Cervignano) e su cortile comune condominiale, presenta facciate con rivestimento in marmo bianco e pietra naturale arenaria di colore "caffelatte" (con cappotto ventilato) e porzioni in pannelli in c.a. rivestiti di tessere vetrose di colore blu, con parapetti dei balconi in vetro serigrafato e corrimano in alluminio blu, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana. L'accesso al bene avviene dal cortile interno comune mediante bussola in ferro e vetro alla scala A, dopo aver superato il vialetto interno e la cancellata d'ingresso in ferro su via Cervignano. L'appartamento, biesposto e ubicato al primo piano, è composto da un





soggiorno doppio, una cucina, un corridoio, tre camere, tre bagni, due ripostigli e tre balconi, il tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H=290cm, ad eccezione del corridoio e di porzione del soggiorno aventi H=250cm. Il bene possiede due cantine di pertinenza e un box doppio, tutti ubicati al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442 particella 343 subalterno 1036 (Catasto Fabbricati), scheda MI0159944, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita € 2.698 49, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: 1; scala A, intestato a \_\_\_\_\_ derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Parte comune; proprietà di terzi; parte comune; proprietà di terzi e parte comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono zona Risorgimento, Acquabella, Porta Romana, Calvaire). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Formentano, Palazzina Liberty.

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 300m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 300m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 700m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 3km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento (sub. 1036) è realizzato in listoni di ceramica 20x90cm circa effetto legno di colore chiaro, in buono stato di manutenzione, ad eccezione dei servizi igienici, realizzati in piastrelle di ceramica rispettivamente 30x30cm di colore blu per il bagno di servizio, 20x80cm circa di colore grigio per il bagno cieco e in tessere di mosaico di colore grigio nel bagno padronale finestrato, il tutto in buono stato di conservazione. Il pavimento dei balconi è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore chiaro, in buono stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti dell'appartamento è intonacato e tinteggiato di colore bianco e chiaro, in buono stato di conservazione, ad eccezione dei servizi igienici realizzati in piastrelle di ceramica rispettivamente 10x30cm di colore blu e azzurro sino ad H=210cm per il bagno di servizio, 20x80cm circa sino a tutt'altezza di colore grigio per il bagno cieco e in tessere di mosaico di colore grigio sino ad H=270cm per il bagno padronale finestrato, tutto in buono stato di conservazione. I soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, in buono stato di conservazione. Il bagno di servizio è dotato di lavabo, vaso, bidet e lavatrice; il bagno cieco è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; il bagno padronale finestrato è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, il tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di circa H=290cm, ad eccezione di porzione del soggiorno e del corridoio ribassati per presenza di controsoffitto tecnico in cartongesso e aventi H=250cm. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, tinteggiati di colore bianco all'interno e di colore marrone all'esterno, protetti da avvolgibili in pvc di colore grigio, tutto in buono stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno tamburato di colore bianco, del tipo sia a battente che scorrevole, la porta d'ingresso è in legno del tipo blindato, con pannello di colore bianco all'interno e di colore marrone all'esterno, tutto in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori e scaldasalviette in ghisa, così come la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono in buono stato di manutenzione. L'unità è dotata di impianto a gas e di impianto centralizzato di raffrescamento, del tipo canalizzato con bocchette di areazione. Sono presenti due cantine di pertinenza ubicate al primo piano interrato (sub. 807 e 809), rispettivamente con pavimento in cemento e in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore chiaro, pareti tinteggiate di colore bianco, porte in ferro a battente, il tutto in buono stato di conservazione. E' presente un box doppio di pertinenza ubicato al primo piano interrato (sub. 737), con pavimento in piastrelle di ceramica 40x40cm di colore scuro, pareti al rustico e portone basculante in ferro, il tutto in normale stato di conservazione, con presenza tuttavia di tracce di umidità e percolamenti in porzioni del pavimento e sulle pareti.

Degli Impianti:

*citofonico*: audio; conformità: non rilevabile. buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V;  
conformità: non rilevabile.

buono ★★★★★★★★★★

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene; conformità: non rilevabile.

buono ★★★★★★★★★★

**termico:** centralizzato con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile.

buono ★★★★★★★★★★

**gas:** con tubazioni sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.

buono ★★★★★★★★★★

**condizionamento:** centralizzato del tipo canalizzato

buono ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146-005426/10 registrata in data 25/03/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari (pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% della superficie utile netta, il 100% della superficie delle pareti perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	162,40	x	100 %	=	162,40
balconi	32,00	x	30 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>194,40</b>				<b>172,00</b>

ACCESSORI:

**A.1 Cantina**, composta da un vano, sviluppa una superficie di 24mq e una superficie commerciale di **6,00 mq.**

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 807 (Catasto Fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, rendita € 55,67, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Proprietà di terzi; proprietà di terzi e parte comune; locale comune; terrapieno.

**A.2 Cantina**, composta da un vano, sviluppa una superficie di 16mq e una superficie commerciale di **4,00 mq.**

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 809 (Catasto Fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/2, classe 7, consistenza 15 mq, rendita € 37,96, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Proprietà di terzi; parte comune su due lati; proprietà di terzi.

**A.3** **Box doppio**, composto da un vano, sviluppa una superficie di 29mq e una superficie commerciale di **14,50 mq**.

Identificazione catastale:

- ✓ Foglio 442, particella 343, subalterno 737 (Catasto fabbricati), scheda MI1162100, categoria C/6, classe 9, consistenza 27 ma. rendita € 359,76, indirizzo catastale: Via Giovanni Cena n. 30, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ erivante ad variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario):

Parte comune; box di terzi; proprietà di terzi; parte comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina A.1	24,00	x	25 %	=	6,00
Cantina A.2	16,00	x	25 %	=	4,00
Box doppio A.3	29,00	x	50 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>24,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/10/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/74122288> (Living Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Cipro

Superfici principali e secondarie: 121 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 615.000,00 pari a €/mq 5.082,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 553.500,00 pari a €/mq 4.574,38

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/69007291> (Crifò Immobiliare)

Descrizione: Attico



Indirizzo: Via Cervignano  
Superfici principali e secondarie: 190 mq  
Stato conservativo: ottimo  
Prezzo richiesto: € 1.050.000,00 pari a €/mq 5.526,32  
Sconto trattativa: 10%  
Prezzo: € 945.000,00 pari a €/mq 4.973,68

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2019  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/77998554> (L'Agenzia Immobiliare)  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Corso XXII Marzo  
Superfici principali e secondarie: 190 mq  
Stato conservativo: buono  
Prezzo richiesto: € 990.000,00 pari a €/mq 5.210,53  
Sconto trattativa: 10%  
Prezzo: € 891.000,00 pari a €/mq 4.689,47

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (21/12/2019)**

Valore minimo: €/mq 3.300,00  
Valore massimo: €/mq 4.100,00  
Note:  
Periodo: 1-2019.  
Zona: D12/Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA.  
Microzona: 34.  
Tipo di destinazione: Residenziale (abitazioni civili).  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili.  
Superficie riferimento: Lorda.  
Stato conservativo: Ottimo.

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (21/12/2019)**

Valore minimo: €/mq 1.600,00  
Valore massimo: €/mq 2.400,00  
Note:  
Periodo: 1-2019.  
Zona: D12/Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA.  
Microzona: 34.  
Tipo di destinazione: Box.  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili.  
Superficie riferimento: Lorda.  
Stato conservativo: Normale.

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018).**

Valore minimo: €/mq 3.700,00

Valore massimo: €/mq 4.700,00

Note:

Settore: Est.

Zona decentramento: Martini-Cuoco.

Tipologia: Appartamenti nuovi (classe energetica A – B).

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018).**

Valore minimo: € 25.000,00

Valore massimo: € 41.000,00

Note:

Settore: Est.

Zona decentramento: Martini-Cuoco.

Tipologia: Boxes.

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

La valutazione tiene conto del buono stato conservativo dell'intera unità, nelle finiture e negli impianti, e del buono stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale stabilità con lieve rialzo in base alle tipologie abitative.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	553.500,00	945.000,00	891.000,00
Consistenza	196,50	121,00	190,00	190,00
Data [mesi]	0	2,00	6,00	0,00
Prezzo unitario	-	5.082,64	5.526,32	5.210,53
piano	5,00	8,00	9,00	8,00
servizi	8,00	7,00	9,00	8,00
balconi	7,00	6,00	9,00	9,00
ascensore	8,00	6,00	8,00	8,00
manutenzione unità	8,00	7,00	9,00	9,00
manutenzione edificio	8,00	7,00	9,00	8,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	461,25	787,50	742,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4.574,38	4.574,38	4.574,38
piano	0,5 %	2.767,50	4.725,00	4.455,00
servizi		7.000,00	7.000,00	7.000,00
balconi	2 %	11.070,00	18.900,00	17.820,00
ascensore		5.000,00	5.000,00	5.000,00
manutenzione unità		10.000,00	10.000,00	10.000,00
manutenzione edificio		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo	553.500,00	945.000,00	891.000,00
Data [mesi]	922,50	4.725,00	0,00
Prezzo unitario	345.365,70	29.733,47	29.733,47
piano	-8.302,50	-18.900,00	-13.365,00
servizi	7.000,00	-7.000,00	0,00
balconi	11.070,00	-37.800,00	-35.640,00
ascensore	10.000,00	0,00	0,00
manutenzione unità	10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
manutenzione edificio	5.000,00	-5.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>934.555,70</b>	<b>900.758,47</b>	<b>861.728,47</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **899.015,01**

Divergenza: 7,79% < **10 %**

COMMENTO FINALE VALUTAZIONE:

Alla luce dei valori del metodo MCA, utilizzando come comparabili i valori dei beni così come dedotti dal mercato immobiliare, e dei valori risultanti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dai Bollettini di Rilevazione dei prezzi della CCIAA di Milano, il valore €/mq ottenuto (**€/mq 4.575,14**) risulta attendibile. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-alto, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio- bassi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	172,00	x	4.575,14	=	<b>786.924,08</b>
Valore superficie accessori:	24,50	x	4.575,14	=	<b>112.090,93</b>
					<b>899.015,01</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 899.015,01**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 899.015,01**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, etc.) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, etc.), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

### 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	172,00	-	786.924,08	786.924,08
A.1	cantina	-	6,00	27.450,84	27.450,84
A.2	cantina	-	4,00	18.300,56	18.300,56
A.3	box doppio	-	14,50	66.339,53	66.339,53
				<b>899.015,01 €</b>	<b>899.015,01 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene principale può essere comodamente divisibile in quanto la superficie dell'appartamento consente un eventuale divisione in più unità, tuttavia, previo verifiche urbanistiche, sono necessarie spese tecniche, amministrative e gestionali (da quantificare) per la realizzazione delle eventuali unità.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 899.015,01**

### 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: **€. 44.950,75**





Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 11.206,43
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 840.357,83</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto (se ritenuto libero) in cui si trova (arrotondato):	<b>€. 840.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto (se ritenuto occupato*) in cui si trova (arrotondato):	<b>€. 630.000,00</b>

\* Riduzione del 25% applicata tenendo conto dell'occupazione del bene con contratto di comodato d'uso gratuito, se ritenuto opponibile alla procedura.

## 10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- ✓ Allegato 1 - Fotografie;
- ✓ Allegato 2 - Documentazione catastale;
- ✓ Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- ✓ Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- ✓ Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- ✓ Allegato 9 - Attestato di Certificazione Energetica.
- ✓ Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 22/12/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Fabio Ugo Ramella



