



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1669/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Galioto Marianna

CUSTODE:

Avv. Bitetti Cosima

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: anna.guerriero@tiscali.it

PEC: anna.guerriero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1669/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORNAREDO Via Leonardo Da Vinci 30, della superficie commerciale di 63,21 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di stabile condominiale, composto da due locali e accessori, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, interno 21, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 728 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247 90 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci, 30 piano 2-S1 intestato a _____ nato in _____ il _____ e _____ nata in _____ A il _____ derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Coerenze in contorno ed in senso da nord orario dell'appartamento: appartamento n. 23, area comune, area comune, appartamento n. 22, vano scala. Coerenze in contorno ed in senso da nord orario della cantina: cantina n. 22, corridoio, cantina n. 20, area comune.
Dall'atto di provenienza a rogito del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, rep. 72519, racc. 17404, registrato a Milano2 il 31/05/2007 al n. 9667 S. 1T e trascritto presso la Conservatoria Milano2 in data 04/06/2007 ai nn. 84402/44315, si rileva, che i debitori sono "coniugi in regime di comunione legale dei beni."

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.720,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.134,09
Data della valutazione:	06/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione

Provinciale II di Milano, su istanza dello scrivente in data 12 marzo 2020 ha comunicato quanto segue: "In riferimento a quanto richiesto per la proc. Esec. 1669/2019, si comunica che da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti esecutati per l'immobile situato nel Comune di Cornaredo in via Leonardo da Vinci, foglio 12 mapp. 728 sub 11."

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/05/2007 a firma di Notaio dott. Villa Alberto ai nn. 72520/17405 di repertorio, iscritta il 04/06/2007 a Conservatoria Milano2 ai nn. 84403/22453, a favore di Banca Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. Società Cooperativa a responsabilità limitata CF 03231270236, con sede a Verona contro [redacted] nato in [redacted] CF [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 300000.
Importo capitale: 150000.
Durata ipoteca: trentennale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/12/2019 a Conservazione Milano2 ai nn. 153346/101509, a favore di [redacted] V S.R.L. CF [redacted] con sede a [redacted] (TV) contro [redacted] nato in [redacted] Romania il [redacted] 7, [redacted] e [redacted] nata in [redacted] a il [redacted] [redacted] H, derivante da verbale di pignoramento immobili

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: € 1.280,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.223,06

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo stabile in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del supercondominio Merendi

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che in data 3 aprile 2021 lo Studio Cagnoni-Servizi Immobiliari, ha dato riscontro

all'istanza dello scrivente datata 11 marzo 2020 nei termini a seguire:

"In qualità di amministratore pro-tempore del Supercondominio Merendi Via L. Da Vinci 13/30 Cornaredo (MI), e del Condominio Palazzina Via L. Da Vinci 30, con la presente in riferimento alla Vostre richieste comunico che l'importo attinente le spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute relative all'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ammonta complessivamente ad euro 5.223,06 come di seguito descritte:

Spese Ordinarie SUPERCONDOMINIO a CONGUAGLIO GESTIONE 2019/2020: € 1.405,35

Spese Ordinarie SUPERCONDOMINIO a PREVENTIVO GESTIONE 2020/2077: € 702,42

Spese Ordinarie CONDOMINIO PALAZZINA 30 a CONGUAGLIO GESTIONE 2018/2019: € 1.530,48

Spese Ordinarie CONDOMINIO PALAZZINA 30 a PREVENTIVO GESTIONE 2019/2020: € 578,10

Spese Ordinarie CONDOMINIO PALAZZINA 30 a PREVENTIVO GESTIONE 2020/2027: € 578,10

Spese Straordinarie per INSTALLAZIONE NUOVA CASSETTA POSTALE: € 100,00

Spese Straordinarie per IMP. CITOFOONICO COND.LE ed INSTALLAZIONE CITOFOONO: € 328,67

Il Supercondominio Merendi è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore.

Sarà mia premura recuperare e produrre nei prossimi giorni i certificati di messa a terra e regolare esecuzione degli impianti elettrici condominiali del Condominio Palazzina Via L. da Vinci, 30."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ato in l
n ia il 1 2F. per la quota di 1/2 cad, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2007), con atto stipulato il 15/05/2007 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 72519/17404 di repertorio, trascritto il 04/06/2007 a Conservatoria Milano2 ai nn. 44315/84402

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ra nata a 1940 a Ve per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1983 fino al 15/05/2007), con atto stipulato il 17/01/1983 a firma di Notaio Dott. Matarrese Pasquale ai nn. 22690/1553 di repertorio, trascritto il 02/02/1983 a Conservatoria Milano2 ai nn. 6065/7067

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **55/1963**, intestata a I.A.C.A.P., per lavori di Costruzione, rilasciata il 25/03/1963 con il n. 2329-55/1963 di protocollo, agibilità del 29/05/1965 con il n. 4335/55/63 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. N. **134/2007**, intestata a Enache Florin Ovidiu, per lavori di Demolizione e costruzione tavolati; rifacimento impianto elettrico; sostituzione pavimenti e rivestimenti; sostituzione serramenti e cassonetti, presentata il 13/06/2007 con il n. 10906 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, nel locale soggiorno angolo cottura è stata rilevata una nicchia sulla tramezzatura che delimita il ridotto locale con il bagno di dimensioni pari a 20 cm di profondità e 180 cm di lunghezza circa.

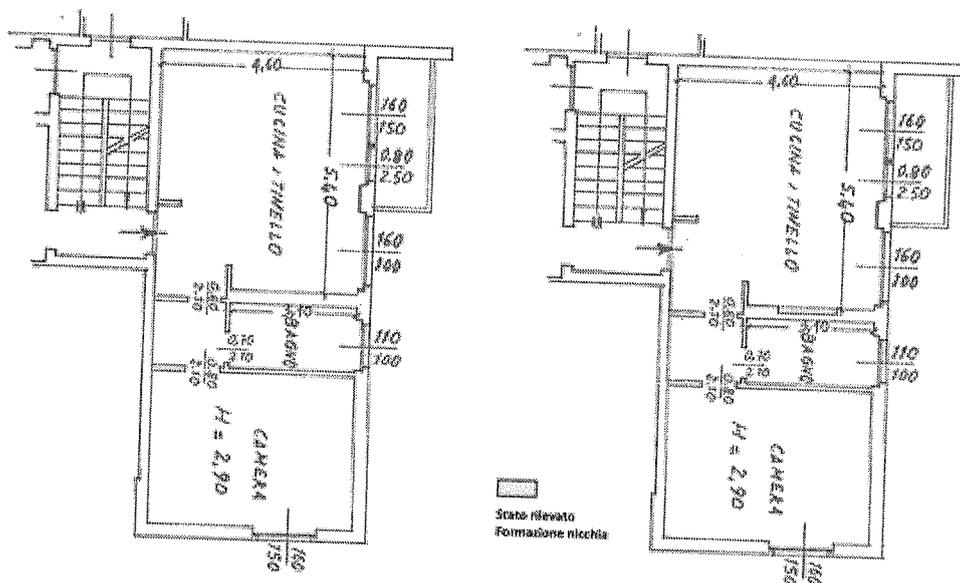
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e presentazione di opportuna pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

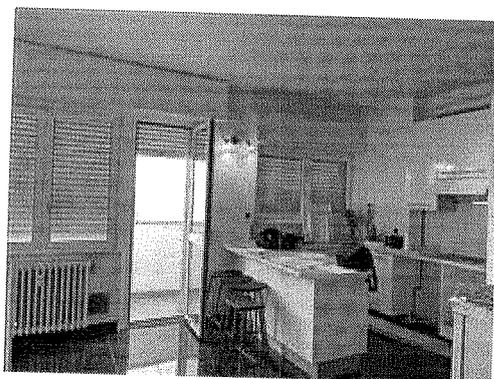
- rilievo, predisposizione e presentazione pratica in sanatoria: €.700,00
- oblazione : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un mese



Estratto pratica edilizia DIA PG 10906 del 13-06-2007

Stato rilevato-Formazione nicchia



Rilievo fotografico-Nicchia-Foto 19 febbraio 2021

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, nel locale soggiorno angolo cottura è stata rilevata una nicchia sulla tramezzatura che delimita il ridotto locale con il bagno di dimensioni pari a 20 cm di profondità e 180 cm di lunghezza circa.

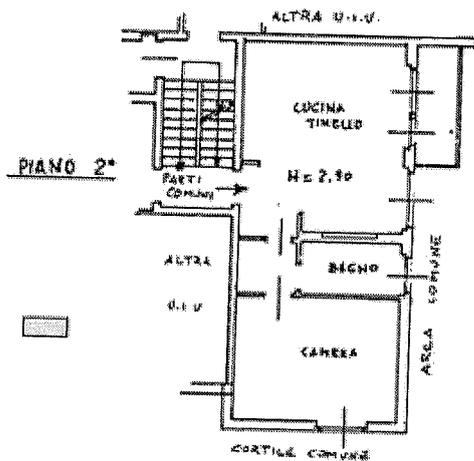
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante aggiornamento planimetria catastale, previa predisposizione e presentazione presso il Comune di Cornaredo di opportuna pratica edilizia in sanatoria.

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

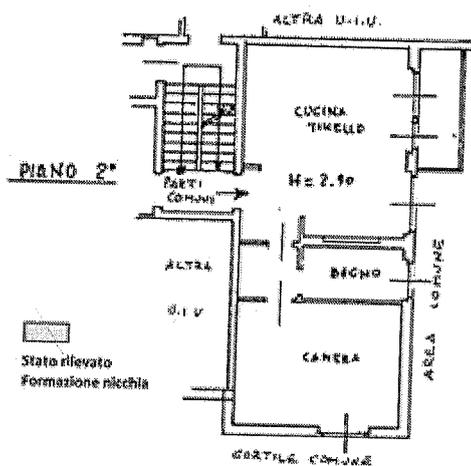
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €.400,00

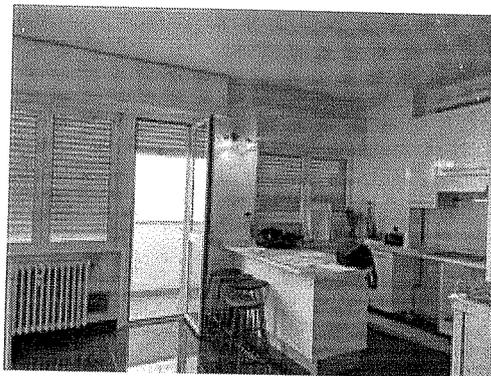
Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese circa



Stato di fatto-Estratto planimetria catastale



Stato rilevato-Estratto planimetria catastale



Stato rilevato-Nicchia-Foto 19 febbraio 2021

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNAREDO VIA LEONARDO DA VINCI 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNAREDO Via Leonardo Da Vinci 30, della superficie commerciale di **63,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di stabile condominiale, composto da due locali e accessori, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, interno 21, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 728 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani rendita 247,00 Euro indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci, 30, piano: 2-S1, intestato a [redacted] nato in [redacted] A il [redacted] CF [redacted] e

[redacted] dra nata in [redacted] A il [redacted], CF [redacted] H, derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Coerenze in contorno ed in senso da nord orario dell'appartamento: appartamento n. 23, area comune, area comune, appartamento n. 22, vano scala. Coerenze in contorno ed in senso da nord orario della cantina: cantina n. 22, corridoio, cantina n. 20, area comune.

Dall'atto di provenienza a rogito del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, rep. 72519, racc. 17404, registrato a Milano2 il 31/05/2007 al n. 9667 S. 1T e trascritto presso la Conservatoria Milano2 in data 04/06/2007 ai nn. 84402/44315, si rileva, che i debitori sono "coniugi in regime di comunione legale dei beni."

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m circa

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED e' stato verificato che per l'unita' immobiliare in trattazione non e' stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

Si evidenzia altresì che in occasione del sopralluogo esperito in data 19 febbraio 2020 alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Cosima Bitetti, non e' stato possibile accedere alla cantina posta al piano interrato e procedere al rilievo perché il signor [redacted] debitrice [redacted] a permettere l'accesso per le necessitate operazioni di rilievo, non aveva le chiavi del vano cantina.

Delle Strutture:

strutture verticali: nessuna anomalia a vista

nella media ★★★★★★★★★★

balconi: costruiti in gettante

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in mattoni facciavista con coibentazione in non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in angolo cottura realizzato in ceramica

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

citofonico: audio conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

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

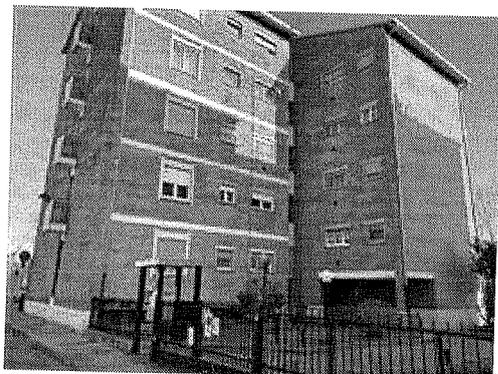
nella media ★★★★★★★★★★

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

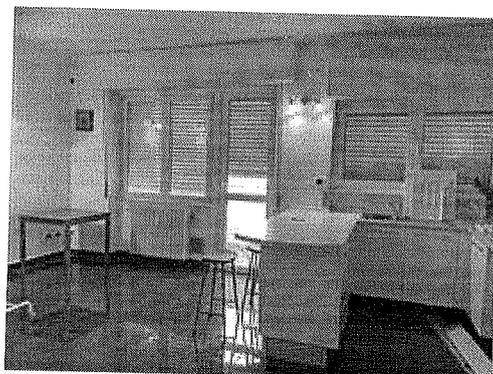
nella media ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

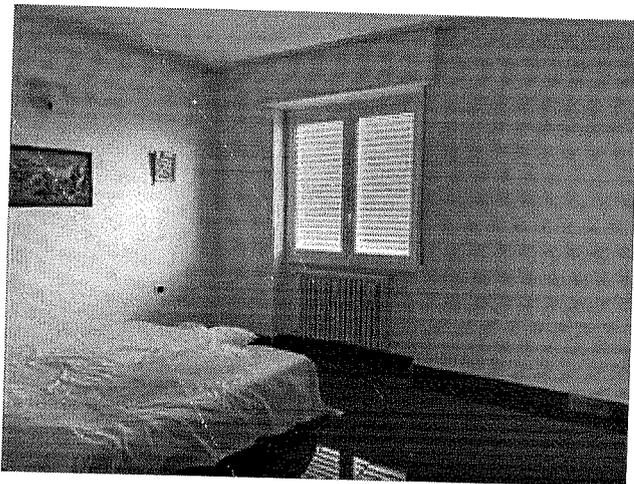
nella media ★★★★★★★★★★



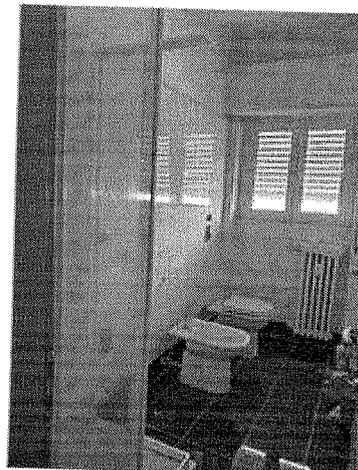
Stabile Condominiale



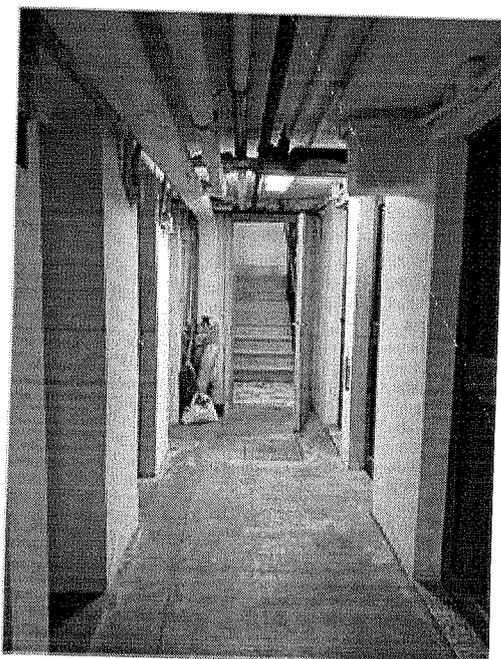
Soggiorno-Angolo cottura



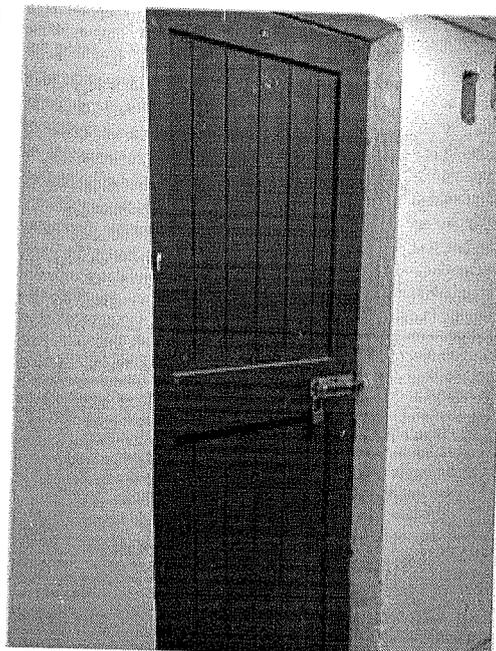
Camera da letto



Bagno



Piano Interrato



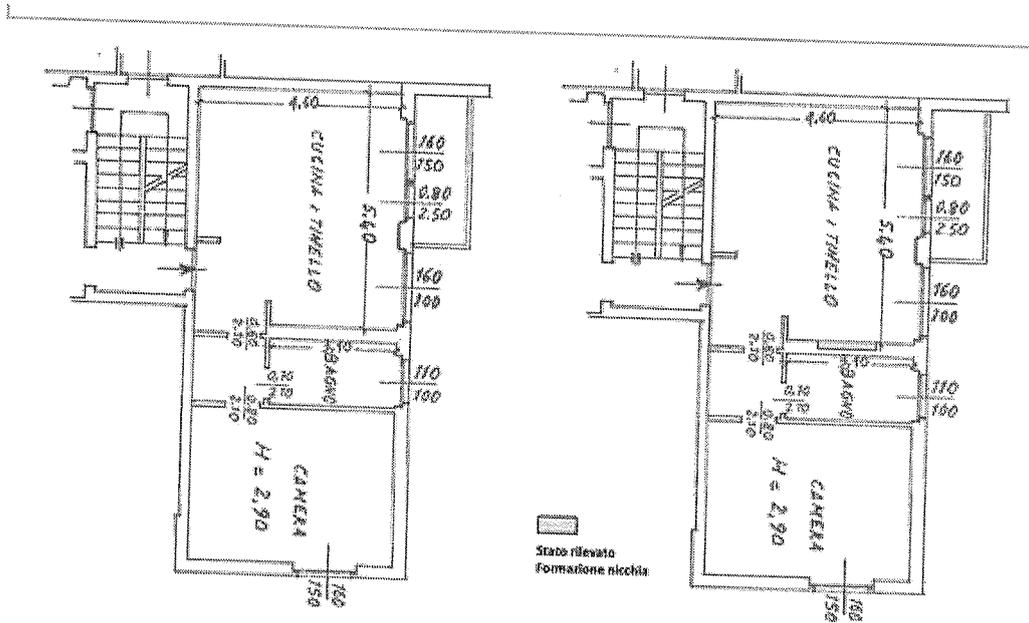
Cantina

CONSISTENZA:

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

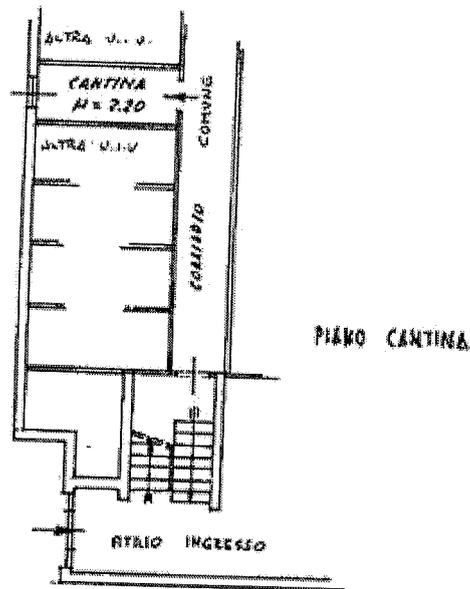
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	60,32	x	100 %	=	60,32
Superficie balcone	4,56	x	30 %	=	1,37
Superficie cantina	6,08	x	25 %	=	1,52
Totale:	70,96				63,21



Estratto pratica edilizia DIA PG 10906 del 13-06-2007

Stato rilevato-Formazione nicchia



Cantina-Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/02/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano2

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione a piano terzo composto da: ingresso, antibagno, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e balcone con annesso vano cantina

Indirizzo: Cornaredo - Via Berlinguer 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2020

Fonte di informazione: Conservatoria - Milano2

Descrizione: Appartamento al piano terzo, composto da: ingresso, quattro locali, cucina, servizio, ripostiglio, disimpegno e due balconi, con annesso vano cantina

Indirizzo: Cornaredo - Via Leonardo Da Vinci 13/15

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2020

Fonte di informazione: Conservatoria - Milano2

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso vano cantina

Indirizzo: Cornaredo - Via Berlinguer, 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riguardo alla determinazione del prezzo marginale dello stato di manutenzione dei comparabili, si evidenzia che il comparabile compravenduto a febbraio 2021 per € 95.000,00 dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e dalla descrizione restituita all'art. 6 dello stesso atto non è stata oggetto di interventi edilizi a far data dal 1990 (oltre 30 anni), mentre il comparabile compravenduto a ottobre 2020 per € 162.000,00 dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e dalla descrizione restituita all'art. 8 - Edilizia e Urbanistica - dello stesso atto è stato oggetto di interventi edilizi comunicati al Comune di Cornaredo con C.I.L.A. presentata il 7 maggio 2020 - pratica n. 2020/083 - (circa 10 mesi).

Premesso quanto sopra, in considerazione del fatto che il subject, cioè l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata, oggetto della presente stima, è stato oggetto di interventi edilizi di cui alla DIA PG 10906 del 13-06-2007, terminati il 28-10-2009 (circa 12 anni), si assume quale prezzo marginale per la **caratteristica immobiliare "stato di conservazione" il valore 2** corrispondente a uno stato di manutenzione discreto. Pertanto, per il comparabile compravenduto a febbraio 2021 per € 95.000,00, essendo ormai trascorsi oltre 30 anni dall'ultimo interventi edilizio, per quanto desumibile dalle evidenze documentali, si assume come sufficiente - valore 1 - lo stato manutentivo, il che comporta, rispetto al subject (immobile pignorato) un aumento del prezzo pari alla realizzazione della manutenzione stimato in € 26.460,00 (prezzo manutenzione straordinaria € 700,00/mq), mentre per il

comparabile compravenduto a ottobre 2020 per € 162.000,00, si assume come buono - valore 2,33 - lo stato di manutenzione - ultima manutenzione circa 10 mesi fa - il che comporta una diminuzione del prezzo totale pari a € 8.837,64 variando in aumento la caratteristica "stato di conservazione" rispetto al subject.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	95.000,00	162.000,00
Consistenza	63,21	0,00	0,00
Data [mesi]	0	1,00	6,00
Prezzo unitario	-	0,00	0,00
Superficie appartamento	60,32	54,89	70,92
Balcone	4,56	4,97	6,67
Cantina	6,08	7,69	4,49
Livello di piano	2,00	3,00	3,00
Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare, tenuto conto del più recente intervento edilizio, presenta contenuti fenomeni di degrado richiedenti interventi di manutenzione riconducibili alla normale manutenzione ordinaria	2,00	1,00	2,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,31	292,92	499,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00
Superficie appartamento		1.684,96	1.684,96
Balcone		505,49	505,49
Cantina		421,24	421,24
Livello di piano	0,4975 %	472,63	805,95
Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare, tenuto conto del più recente intervento edilizio, presenta contenuti fenomeni di degrado richiedenti		26.460,00	26.460,00

interventi di
manutenzione
riconducibili alla normale
manutenzione ordinaria

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	95.000,00	162.000,00
Data [mesi]	292,92	2.997,00
Prezzo unitario	0,00	0,00
Superficie appartamento	9.149,33	-17.860,58
Balcone	-207,25	-1.066,58
Cantina	-678,20	669,77
Livello di piano	-472,63	-805,95
Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare, tenuto conto del più recente intervento edilizio, presenta contenuti fenomeni di degrado richiedenti interventi di manutenzione riconducibili alla normale manutenzione ordinaria	26.460,00	-8.837,64
Prezzo corretto	129.544,18	137.096,02

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **133.320,10**

Divergenza: 5,51% < **10%**

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,21 x 2.109,23 = **133.320,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.320,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.320,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo

che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano2 - Cornaredo

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	63,21	0,00	133.320,10	133.320,10
				133.320,10 €	133.320,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.720,10**

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 **€. 6.586,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.134,09

data 06/04/2021

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO