TRIBUNALE ORDINARIO
MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 365/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Barca Carige Italia S.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA VENTURINI

VNTLRA67A62E514N
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n. 4 telefono: 0331/5345094
imm.venturini@virgilio.it

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a CASSINA DE' PECCHI (Mi) Via Eugenio Curiel n. 8, posto al piano primo, composto da due locali oltre servizi contraddistinto con il numero interno A05; **unità ad uso deposito**, posta al piano terra, contraddistinta con il numero interno A01, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con annessa porzione di cortile ad uso esclusivo; **un vano ad uso autorimessa privata**, posta al piano interrato, contraddistinta con il numero interno B04. **Il tutto avente una superficie commerciale di 162,12 mq**

L'immobile si trova in zona residenziale ed è accessibile a piedi alla fermata Cassina de' Pecchi posta sulla tratta extraurbana Cascina Gobba-Gessate della linea M2 della metropolitana di Milano.

, l'appartamento è luminoso con doppia esposizione (nord/ovest) non ci sono balconi/terrazzi, lo stato di conservazione è buono. L'immobile è servito da ascensore condominiale.

Al piano terreno, di pertinenza all'appartamento vi è una unità ad uso deposito formata da quattro vani (al momento del sopralluogo l'unità risultava arredata come un appartamento con cucina, camera da letto e bagno) e cortile ad uso esclusivo. L'accesso all'unità può avvenire sia dall'ingresso condominiale che direttamente dalla via Curiel attraverso un cancelletto pedonale con accesso al cortile ad uso esclusivo.

Oggetto della vendita è altresì un vano ad uso autorimessa posto al piano interrato, con comodo accesso attraverso passo carraio condominiale.

1 **foglio 2 particella 452 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq (totale escluse aree scoperte: 90 mq), rendita Euro 432,49, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8: piano 1,

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

2 **foglio 2 particella 452 sub. 2** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 85 mq, superficie catastale totale 99 mq, rendita Euro 171,21, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8: piano

3 **foglio 2 particella 452 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 67,24, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8: piano T,

Si precisa che gli attuali identificativi catastali al foglio 2 mapp.452 sub.6-2-16 derivano dal foglio 2 mapp.152 sub.3-4-5 in forza di variazione per ampliamento – ristrutturazione – frazionamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione in data 27/07/2005 prot.MI0561270

Coerenze:

DELL'APPARTAMENTO: a Nord, cortile ad uso esclusivo al locale deposito al sub.2; ad Est, appartamento al sub. 3; a Sud, pianerottolo e proprietà condominiale; ad Ovest, ancora cortile in uso esclusivo al locale deposito al sub.2.

DEL LOCALE DEPOSITO E DEL CORTILE IN USO ESCLUSIVO IN CORPO: a Nord, enti comuni e, con salto uscente, la via Curiel; ad Est, cortile in uso esclusivo al sub.3 e appartamento al sub.3; a Sud, pianerottolo e proprietà condominiale; ad Ovest, stradina al mappale 174 e, con salto rientrante, ancora enti comuni.

DELL'AUTORIMESSA: a Nord, cantina al sub.10; ad est, autorimessa al sub.17; a Sud, area di manovra di proprietà condominiale; ad Ovest, autorimessa al sub 15.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e servizi comuni condominiali dello stabile suddetto in ragione di 92,79/1000 per l'appartamento, in ragione di 73,13/1000 per il locale deposito ed in ragione di 4,34/1000 per il box auto. E' altresì compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulla stradina privatadi accesso in coerenza di Ovest, in comune con la proprietà al mappale 173, attualmente contraddistinta al Nuovo Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 2 mapp.174 – Semin.Irrig. – cl.1 – Ett.00 00 90 (centiare novanta) – R.D. Euro 1,04 – R.A. Euro 1,00 fatta

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

avvertenza che detta stradina spetta in proprietà per un mezzo al detto fabbricato di Via Curiel, 8, sul quale gravano le spese di manutenzione in ragione di 10/12 (dieci dodicesimi)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva delle tre unità: **m² 162,12**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€291.816,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€273.000,00**

Data della valutazione: 09/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23/05/2019 era presente un conoscente della proprietà, lo stesso ha accompagnato la scrivente e il custode incaricato presso l'appartamento, locale deposito e autorimessa. In data 11/04/2019 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Gorgonzola, comunicava che *"...da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione, nel quale gli esecutati, indicati in oggetto, figurano in qualità di dante causa."*

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:

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

originari euro 1.400.000,00 di cui atto notaio in Milano A. Fontana in data 09/09/2004 n

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

Osservazioni:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Quota preventivo annua preventivata anno in corso: euro 1.878,49
Spese straordinarie di gestione: /
Spese dovute per anno in corso e anno precedente:
anno 2018 € 983,33 - anno 2019 € 1.878,49

Dati avuti il 04/06/2019 dall'amministratore STUDIO BERTOLOTTI di Cassina de' Pecchi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza costruzione n.2971 del 27/06/1972
Pratica edilizia n.37/73
Concessione edilizia n.91 del 19/10/1989

DIA n.2104 del 05/03/2004
DIA n.114 del 18/10/2004
DIA n.03 del 17/01/2005
DIA n.5185 del 18/03/2005
DIA n.6851 del 12/04/2005
DIA n.17.877 del 12/10/2005

Fine lavori del 04/11/2005
Richiesta certificato abitabilità del 04/11/2005 prot.19484

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile **risulta conforme con** l'elaborato planimetrico

occorre fare un allineamento in quanto il catasto non è stato aggiornato.
Con un costo di euro 1.200,00

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSINA DE' PECCHI N.8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

L'immobile si trova in zona residenziale ed è accessibile a piedi alla fermata Cassina de' Pecchi posta sulla tratta extraurbana Cascina Gobba-Gessate della linea M2 della metropolitana di Milano.

Al piano terreno, di pertinenza all'appartamento vi è una unità ad uso deposito formata da quattro vani (al momento del sopralluogo l'unità risultava arredata come un appartamento con cucina, camera da letto e bagno) e cortile ad uso esclusivo. L'accesso all'unità può avvenire sia dall'ingresso condominiale che direttamente dalla via Curiel attraverso un cancelletto pedonale con accesso al cortile ad uso esclusivo.

Oggetto della vendita è altresì un vano ad uso autorimessa posto al piano interrato, con comodo accesso attraverso passo carraio condominiale.

1 **foglio 2 particella 452 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq (totale escluse aree scoperte: 90 mq), rendita Euro 432,49, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8:

(Variazione del 09/11/2015 – inserimento dati in superficie).

2 **foglio 2 particella 452 sub. 2** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 85 mq, superficie catastale totale 99 mq, rendita Euro 171,21, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8: piano T,

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

(Mi), situato a circa 10 chilometri da Milano; è ben collegato collegato al capoluogo di Provincia con i mezzi pubblici sia metropolitana che di superficie. La zona è completamente urbanizzata; L'immobile si trova in zona periferica in un contesto prettamente residenziale a bassa densità, circondato anche da zone verdi.

SERVIZI
asilo nido: sufficiente
biblioteca: sufficiente
centri sportivi: sufficienti
centri commerciali: sufficienti
cinema: scarso
farmacia: sufficiente
municipio: sufficiente
negozi al dettaglio: sufficiente
ospedale: sufficiente
scuole sufficiente
spazi verdi attrezzati: sufficienti

COLLEGAMENTI
aeroporto Malpensa: distante 68 km
aeroporto Linate: distante 17 km
autostrada/tangenziale: nelle vicinanze
autobus: nelle vicinanze
stazione Centrale di Milano: 29 minuti con metropolitana
metropolitana: distante 15 minuti a piedi

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
livello di piano: sufficiente
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: sufficiente
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione: buono
servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:
cancello ingresso lato strada e carraio: a battente realizzato in ferro con apertura elettrica condizioni buone
cancello ingresso lato giardino: a battente realizzato in acciaio e vetro con apertura elettrica condizioni buone
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno specchiature con doppio vetro condizioni sufficienti
protezione infissi esterni: gelosie doppia anta a battente realizzati in legno condizioni sufficienti

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

3 **foglio 2 particella 452 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 67,24, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel n.8: piano T,

gime di

Si precisa che gli attuali identificativi catastali al foglio 2 mapp.452 sub.6-2-16 derivano dal foglio 2 mapp.152 sub.3-4-5 in forza di variazione per ampliamento – ristrutturazione – frazionamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione in data 27/07/2005 prot.MI0561270

Coerenze:

DELL'APPARTAMENTO: a Nord, cortile ad uso esclusivo al locale deposito al sub.2; ad Est, appartamento al sub. 3; a Sud, pianerottolo e proprietà condominiale; ad Ovest, ancora cortile in uso esclusivo al locale deposito al sub.2.

DEL LOCALE DEPOSITO E DEL CORTILE IN USO ESCLUSIVO IN CORPO: a Nord, enti comuni e, con salto uscente, la via Curiel; ad Est, cortile in uso esclusivo al sub.3 e appartamento al sub.3; a Sud, pianerottolo e proprietà condominiale; ad Ovest, stradina al mappale 174 e, con salto rientrante, ancora enti comuni.

DELL'AUTORIMESSA: a Nord, cantina al sub.10; ad est, autorimessa al sub.17; a Sud, area di manovra di proprietà condominiale; ad Ovest, autorimessa al sub 15.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e servizi comuni condominiali dello stabile suddetto in ragione di 92,79/1000 per l'appartamento, in ragione di 73,13/1000 per il locale deposito ed in ragione di 4,34/1000 per il box auto. E' altresì compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulla stradina privata di accesso in coerenza di Ovest, in comune con la proprietà al mappale 173, attualmente contraddistinta al Nuovo Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 2 mapp.174 – Semin.Irrig. – cl.1 – Ett.00 00 90 (centiare novanta) – R.D. Euro 1,04 – R.A. Euro 1,00 fatta avvertenza che detta stradina spetta in proprietà per un mezzo al detto fabbricato di Via Curiel, 8, sul quale gravano le spese di manutenzione in ragione di 10/12 (dieci dodicesimi)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Cassina dè Pecchi

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

infissi interni: ante a battente realizzati in legno tamburato condizioni buone con specchiatura
manto di copertura: non verificate
pareti esterne: costruite in doppia fodera senza coibentazione finita ad intonaco condizioni buone
plafoni: realizzati in intonaco a civile condizioni buone
pavimentazione interna vani scala condominiali: in granito condizioni buone
pavimentazione interna: in parquet zona giorno e notte, bagno e cucina in ceramica condizioni buone
rivestimento interno: in piastrelle di ceramica posto in bagno e cucina condizioni buone

Degli Impianti:
ascensore: si
citofonico: videocitofono
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: depositata in Comune
gas: tubi a vista con alimentazione a rete pubblica
conformità: depositata in Comune
idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato
termico: autonomo (non verificato libretto caldaia)
corpi radianti: termosifoni
aria condizionata: si

Delle Strutture:
balconi: /
copertura: non verificata
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato
scala esterna: realizzate in cemento armato
scala interna: realizzate cemento armato
solai: solaio misto gettato in opera
strutture verticali: /
travi: costruite in cemento armato

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
(L'unità ha un'altezza di 2,40 ml al piano terra, al piano primo l'appartamento ha una altezza di 2,80 ml mentre l'autorimessa ha una altezza di 2,49 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 162,12. **Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.)**

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1 (sub.6)	90,00	x	1,00	=	90,00
deposito Piano terra (sub.2)	88,00	x	0,60	=	52,80
autorimessa Piano interrato (sub.16)	21,00	x	0,50	=	10,50
cortile in uso esclusivo	126,00	x	0,07	=	8,82
Totale:	**325,00**				**162,12**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate 2 semestre 2018

Valore minimo: € 1.500,00

Valore massimo: € 1.950,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (luglio 2019)

Seconda fascia: €1.452,00

Fascia media: €1.611,00

Prima fascia: €1.770,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo buono

Valore medio di mercato per tipologia analoga € 2.000,00

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,12	x	1.800,00 =	**291.816,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 291.816,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs. 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i " coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nello specifico all'autorimessa è stato attribuito un coefficiente del 50%; il deposito 60% in quanto non comunicante con l'appartamento sovrastante, lo stesso vale per cortile ad uso esclusivo a cui è stato dato un coefficiente di del 7% in quanto non fruibile direttamente dall'unità principale.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

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

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

Per l'appartamento 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 e tenuto conto che state l' impossibilità . Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Osservatori del Mercato Immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Bollettino del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it. www.borsinoimmobiliare.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

- 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. acc.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,12		**291.816,00**	**291.816,00**
				291.816,00€	**291.816,00€**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:		**€14.590,80**
Allineamento castale comprensivo di diritti catastali		**€ 1.200,00**
Spese condominiali insolute:		**€ 2.861,82**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		**€ 273.164,38**
	arr.	**€ 273.000,00**

Milano, data 09 settembre 2019

Il tecnico incaricato
arch. Laura Venturini

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b

1. ALLEGATI

01) Documentazione fotografica;
02) Schede catastali sub.2-6-16;
03) Visure catastali storiche sub.2-6-16;
04) Atto di compravendita Notaio Alfiero Fontana;
05) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
06) Ispezioni ipotecarie;
07) Documentazione depositata in Comune;
08) Documenti pervenuti dall'amministratore condominiale;
09) Stato famiglia;
10) Attestati invio perizia;
11) Copia privacy

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b3495b