



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1549/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

A.L.E.R

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

avv.Alessandra Croci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROSA MARIA MASCIA**

CF:MSCRMR53C47F205C

con studio in MILANO (MI) CORSO SEMPIONE, 89

telefono: 0233611890

email: rosamariamascia@gmail.com

PEC: mascia.3004@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1549/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIEVE EMANUELE via Giuseppe Verdi 17/A, quartiere via Tolcinasco, c.na Canalone, c.na Marina, Ferrovia, della superficie commerciale di **88,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa ,oggetto della perizia ,è posta nella zona periferica sud del comune di Pieve Emanuele ,comune a sud di Milano e in prossimità della Nuova Vigevanese.E' collocata al quarto piano di un condominio di 6 piani fuori terra. costruito negli anni 60, dal'I.N.C.I.S con accesso dal porticato posto a piano terra. Le parti comuni interne del condominio sono in buone condizioni di manutenzione , con rifiniture buone , mentre lo stato conservativo delle facciate può essere definito di medio livello. .L'appartamento al sopralluogo risulta così composto: ingresso , a sinistra ampio soggiorno con balcone , a destra cucina con balcone ,zona disimpegno notte con a destra accesso al bagno e prima camera da letto , centralmente un piccolo ripostiglio, con finestra .A sinistra seconda camere da letto. L'appartamento è ben tenuto ,con buone rifiniture , pavimenti in graniglia, nei bagni.in ceramica come pure in ceramica anche i rivestimenti .Le porte sono in legno tamburato,gli infissi alcuni sono in legno, altri in ferro e vetro, vetro singolo,La porta d'ingresso è blindata.Gli infissi in generale hanno necessità di una revisione.

Il locale soffitta è dimensioni normali, ben tenuto.

Le fotografie danno una esauriente immagine della qualità degli spazi e delle rifiniture. L'edificio ,come già indicato , presenta le parti comuni interne in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture di buon livello. Il tutto appare ben curato. Il portone di ingresso dello stabile è in alluminio con inserti in vetro

Al sopralluogo erano presenti la proprietaria sig.ra Messinese Anna ,l'avv.Alessandra Croci delegato e custode come disposto dal Tribunale di Milano

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 17/a, piano: 4°-6° interno N.8 Scala A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento del 20/09/2007 in atti dal 26/09/2007 Rep.n.1508 Rogante Privitera Antonio sede Pieve Emanuele-Mi  
Coerenze: Coerenze appartamento : da nord-ovest in senso orario: parti comuni,appartamento di terzi,vano ascensore,pianerottolo e vano scale,parti comuni,via Verdi Coerenze Solaio:corridoio comune,solai di terzi,parti comuni ,via Verdi

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,49 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 99.463,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.490,33</b>
Data della valutazione:	<b>12/03/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'appartamento è occupato dai coniugi in regime di comunione dei beni e da una figlia minorenni

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 20/09/2007 a Pieve Emanuele-Mi ai nn. 1509/926, iscritta il 25/09/2007 a Pieve Emanuele -Mi ai nn. RG.143788-RP.38057, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 175.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Pieve Emanuele-Mi

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

pignoramento, registrata il 16/06/2017 a Milano ai nn. 21716, trascritta il 26/06/2017 a Milano ai nn. Rg.77023-RP.49650, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Pieve Emanuele-Mi

##### *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: **€ 1.300,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 7.583,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>25,15</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	
Ulteriori avvertenze:	
Condominio in grave difficoltà finanziaria	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 25/09/2007), registrato il 20/09/2007 a Pieve Emanuele-Mi ai nn. 1508/925, trascritto il 25/09/2007 a Pieve Emanuele-Mi ai nn. 143787/75863, in forza di Atto Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Pieve Emanuele-Mi

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/09/2007), registrato il 20/09/2007 a Pieve Emanuele -MI ai nn. 1508/925, trascritto il 25/09/2007 a Pieve Emanuele -Mi ai nn. 143787/75863, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Pieve Emanuele -Mi

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/!, in forza di Atto di compravendita ( fino al 25/09/2007), registrato il 06/11/1995 a Milano ai nn. 63008/3937, trascritto il 28/11/1995 a Milano ai nn. 99497/60754, in forza di Atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **42/69** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 20/10/1969, agibilità del 20/07/1973

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera d.c.c. n.78 22/07/2013, l'immobile ricade in zona Omogenea B

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La difformità riguarda la demolizione del tavolato all'ingresso .E' da segnalare inoltre, che nella planimetria catastale originale del 1979 è stata inserita erroneamente una finestra nella camera matrimoniale, non presente nei progetti originali.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione parziale di tavolato a divisione tra il soggiorno e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente.

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Pieve Emanuele)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In mancanza di autorizzazioni ,le opere possono essere regolarizzate tramite la procedura denominata CILA con il versamento di €1000,quale sanzione come da art.6 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e parcella professionista: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: La CILA è una Comunicazione asseverata e quindi di immediata valutazione

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra il soggiorno e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente.Nella planimetria catastale la modifica non è riportata in quanto non è stata presentata alcuna richiesta di interventi di edilizia (normativa di riferimento: Normativa vigente in materia di conformità dei dati catastali )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo elaborato planimetrico con procedura denominata Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di modello Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata.

E' da segnalare inoltre,che nella planimetria catastale originale del 1979 è stata inserita erroneamente una finestra nella camera matrimoniale, non presente nei progetti originali.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PIEVE EMANUELE VIA GIUSEPPE VERDI 17/A, QUARTIERE VIA  
TOLCINASCO,C.NA CANALONE, C.NA MARINA,FERROVIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIEVE EMANUELE via Giuseppe Verdi 17/A, quartiere via Tolcinasco,c.na Canalone, c.na Marina,Ferrovia, della superficie commerciale di **88,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa ,oggetto della perizia ,è posta nella zona periferica sud del comune di Pieve Emanuele ,comune a sud di Milano e in prossimità della Nuova Vigevanese.E' collocata al quarto piano di un condominio di 6 piani fuori terra. costruito negli anni 60, dal'I.N.C.I.S con accesso dal porticato posto a piano terra. Le parti comuni interne del condominio sono in buone condizioni di manutenzione , con rifiniture buone , mentre lo stato conservativo delle facciate può essere definito

di medio livello. L'appartamento al sopralluogo risulta così composto: ingresso, a sinistra ampio soggiorno con balcone, a destra cucina con balcone, zona disimpegno notte con a destra accesso al bagno e prima camera da letto, centralmente un piccolo ripostiglio, con finestra. A sinistra seconda camera da letto. L'appartamento è ben tenuto, con buone rifiniture, pavimenti in graniglia, nei bagni in ceramica come pure in ceramica anche i rivestimenti. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi alcuni sono in legno, altri in ferro e vetro, vetro singolo. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi in generale hanno necessità di una revisione.

Il locale soffitta è di dimensioni normali, ben tenuto.

Le fotografie danno una esauriente immagine della qualità degli spazi e delle rifiniture. L'edificio, come già indicato, presenta le parti comuni interne in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture di buon livello. Il tutto appare ben curato. Il portone di ingresso dello stabile è in alluminio con inserti in vetro.

Al sopralluogo erano presenti la proprietaria sig.ra Messinese Anna, l'avv. Alessandra Croci delegato e custode come disposto dal Tribunale di Milano.

#### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 17/a, piano: 4°-6° interno N.8 Scala A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento del 20/09/2007 in atti dal 26/09/2007 Rep.n.1508 Rogante Privitera Antonio sede Pieve Emanuele-Mi  
Coerenze: Coerenze appartamento : da nord-ovest in senso orario: parti comuni, appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scale, parti comuni, via Verdi Coerenze Solaio: corridoio comune, solai di terzi, parti comuni, via Verdi

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Assago, Rozzano, Lacchiarella Fizzonasco.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A7 Mi-Ge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Passante Ferroviario S13 collega Mi e Pavia poche		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Nuova Vigevanese S.P.28 collega MI e Pavia	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:

L'unità abitativa ,oggetto della perizia ,è posta nella zona periferica sud del comune di Pieve Emanuele ,comune a sud di Milano e in prossimità della Nuova Vigevanese.E' collocata al quarto piano ( Numero interno 8 Scala A fabbricato n.28) di un condominio di 6 piani fuori terra. costruito negli anni 60, dal'I.N.C.I.S con accesso dal porticato posto a piano terra. Le parti comuni interne del condominio sono in buone condizioni di manutenzione , con rifiniture buone , mentre lo stato conservativo delle facciate può essere definito di medio livello. .L'appartamento al sopralluogo risulta così composto: ingresso , ampio soggiorno, e balcone ,cucina con balcone zona disimpegno notte con a destra accesso al bagno e prima camera da letto,centralmente .un piccolo ripostiglio con finestra. A sinistra seconda camere da letto. L'appartamento è ben tenuto ,con buone rifiniture , pavimenti in graniglia, nei bagni.in ceramica come pure in ceramica sono i rivestimenti .Le porte sono in legno tamburato,gli infissi alcuni sono in legno, altri in ferro e vetro, vetro singolo,La porta d'ingresso è blindata

Il locale soffitta è dimensioni normali, ben tenuto, come le parti comuni.

Le fotografie danno una esauriente immagine della qualità degli spazi e delle rifiniture. L'edificio ,come già indicato , presenta le parti comuni interne in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture di buon livello. Il tutto appare ben curato. Il portone di ingresso dello stabile è in alluminio con inserti in vetro

**Non esistono le condizioni per l'accesso ai disabili in quanto la cabina ascensore non rispecchia le prescrizioni del DM.236/89 , che ne stabilisce le dimensioni e le caratteristiche.**

La certificazione energetica non è disponibile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni:</i>		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole simil tegola portoghese con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in a doppia fodera con coibentazione in fibra di vetro , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in graniglia. Presenti in tutti i locali dell'appartamento ,eccetto nel bagno	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in in ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in in ceramica	nella media	
<i>scale:</i> esterna condominiale con rivestimento in marmo	nella media	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: Rispettosa delle vigenti normative	nella media	
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: rispettoso delle vigenti normative. non accessibile ai disabili	nella media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	
<i>citofonico:</i> audio conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da revisionare	nella media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	
Delle Strutture:		
<i>fondazioni:</i> plinti su pali costruite in ca.		
<i>solai:</i> laterizio + ca.		
<i>strutture verticali:</i> costruite in ca.		
<i>balconi:</i> costruiti in ferro e vetro	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,20	x	100 %	=	85,20
balconi	9,16	x	25 %	=	2,29
soffitta	5,00	x	20 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>99,36</b>				<b>88,49</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dello stesso e del condominio, alla qualità ambientale e sociale. Pertanto La quotazione di €150 può essere definita congrua. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2017, indica per le abitazioni civili, stato di conservazioni normali, la quotazione di €100/€300. La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare".

Si è ritenuto di proporre due valutazioni una comprensiva della quota del box, determinando in tal



modo un unico e complessivo valore di vendita ed una valutazione per una eventuale vendita separata del box.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento

La valutazione si intende a corpo , anche se effettuata a misura,risultando non importanti le eventuali differenze fra le superfici rilevate in loco e quelle per via grafica In ultimo , se si ravvisa la necessità, possono essere effettuate ulteriori verifiche grafiche/documentali da effettuare prima dell'acquisto e a carico del potenziale acquirente.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,49 x 1.150,00 = **101.763,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.763,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.763,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare in oggetto , deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sia sul "Borsino immobiliare" sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate.Tenuto presente inoltre delle differenze esistenti nelle unità immobiliari presenti nella stessa via Ponchielli,di epoca di manutenzione e di inserimenti in differenti contesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Pieve Emanuele, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Borsino immobiliare

#### 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	88,49	0,00	101.763,50	101.763,50

101.763,50 €

101.763,50 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non possibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 99.463,50

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.973,18

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: € 94.490,33

data 12/03/2018

il tecnico incaricato  
ROSA MARIA MASCIA