



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1554/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

dott. Gian Matteo Fiorini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1554/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Viale Monza 110, quartiere Turro. della superficie commerciale di 43,41 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] sito al terzo piano di un edificio di 5 piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto.

L'unità è costituita da un bilocale con bagno e due balconi. L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo con pavimenti in monocottura e pareti finite a civile. Il locale giorno ha la parete attrezzata rivestita in piastrelle bianche sino ad un'altezza di circa 160 cm mentre le pareti del bagno sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 220 cm con piastrelle bianche e fascia decorativa.

I serramenti esterni sono in legno con specchiature a vetro singolo, con scuri costituiti da tapparelle in PVC, il tutto in mediocri condizioni conservative. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato, con serratura doppia mappa mentre le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda viene garantita da uno scaldacqua a metano collocato nel locale giorno. Il bagno è dotato di quattro sanitari di tipo ordinario e le rubinetterie sono dotate di miscelatori, il tutto in buono stato conservativo.

All'unità è abbinato un vano solaio al piano sottotetto, costituito da uno spazio delimitato da listelli in legno posati distanziati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 330 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 199 particella 267 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE MONZA n. 110, piano: 3-5, intestato a [REDACTED]

Coerenze:

- * dell'appartamento: appartamento sub 8, vano scala, sub 10 e Viale Monza;

* del solaio: solaio proprietà di terzi, corridoio comune, solaio proprietà di terzi, Viale Monza;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito presumibilmente attorno all' anno 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 43,41 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: | € 67.448,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 57.376,06 |
| Data della valutazione: | 05/04/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, stipulata il 27/11/2007 a firma di notaio Giuseppe De Rosa ai nn. 20243/14684 di repertorio, iscritta il 06/12/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 21100/62645, a favore di [REDACTED]

derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/02/2017 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6263/9347, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto inguntivo

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 35099/51541, a favore [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

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 (circa): | €1.700,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €6.699,54 |

Millesimi condominiali:

48,00

L'importo sopra riportato delle spese condominiali insolute è relativo all'ultimo biennio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2007), con atto stipulato il 27/11/2007 a firma di notaio Giuseppe De Rosa ai nn. 20242/14683 di repertorio, trascritto il 06/12/2007 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 53870/92644, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 13/01/2000), con atto stipulato il 27/05/1994 a firma di notaio Giorgio Mantelli ai nn. 167508/7499 di repertorio, trascritto il 01/06/1994 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 13166/20213, in forza di atto di compravendita

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2000 fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 13/01/2000 a firma di notaio Salvatore D'Avino ai nn. 164382 di repertorio, trascritto il 18/01/2000 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 1448/2119, in forza di atto di compravendita

[REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1000/1000 di usufrutto (dal 13/01/2000 fino al 10/03/2006), con atto stipulato il 13/01/2000 a firma di notaio Salvatore D'Avino ai nn. 164382 di repertorio, trascritto il 18/01/2000 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 1448/2119

[REDACTED] per la quota di 500/1000 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2006 fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 10/03/2006 a firma di notaio Salvatore D'Avino ai nn. 199016/17704 di repertorio, trascritto il 13/03/2006 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 10730/19539, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 500/1000 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2006 fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 10/03/2006 a firma di notaio Salvatore D'Avino ai nn. 199016/17704 di repertorio, trascritto il 13/03/2006 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 10730/19539, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio costruito ante 1967 sul quale successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi edili necessitanti di provvedimenti autorizzativi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 costi tecnici e di sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIALE MONZA 110, QUARTIERE TURRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Viale Monza 110, quartiere Turro, della superficie commerciale di 43,41 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al terzo piano di un edificio di 5 piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto. L'unità è costituita da un bilocale con bagno e due balconi. L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo con pavimenti in monocottura e pareti finite a civile.

Il locale giorno ha la parete attrezzata rivestita in piastrelle bianche sino ad un'altezza di circa 160 cm mentre le pareti del bagno sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 220 cm con piastrelle bianche e fascia decorativa.

I serramenti esterni sono in legno con specchiature a vetro singolo, con scuri costituiti da tapparelle in PVC, il tutto in mediocri condizioni conservative. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato, con serratura doppia mappa mentre le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda viene garantita da uno scaldacqua a metano collocato nel locale giorno. Il bagno è dotato di quattro sanitari di tipo ordinario e le rubinetterie sono dotate di miscelatori, il tutto in buono stato conservativo.

All'unità è abbinato un vano solaio al piano sottotetto, costituito da uno spazio delimitato da listelli in legno posati distanziati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 330 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 199 particella 267 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE MONZA n. 110, piano: 3-5, intestato a [REDACTED]

Coerenze:

- * dell'appartamento: appartamento sub 8, vano scala, sub 10 e Viale Monza;
- * del solaio: solaio proprietà di terzi, corridoio comune, solaio proprietà di terzi, Viale Monza;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito presumibilmente attorno all'anno 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 10 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 100 mt | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 6,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana distante 500 mt | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante 3,5 km | | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tram distante 1,8 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in monocottura | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno e acciaio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in parete attrezzata realizzato in piastrelle | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico</i> : audio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas</i> : sottotraccia ed esterno con alimentazione a metano | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Delle Strutture: | | |
| <i>balconi</i> : costruiti in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>copertura</i> : a falde costruita in legno | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in pietra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai</i> : travetti gettati in opera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in muratura portante | 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 | 41,80 | x | 100 % | = | 41,80 |
| Balconi | 2,40 | x | 25 % | = | 0,60 |
| Solaio | 6,70 | x | 15 % | = | 1,00 |
| Totale: | 50,90 | | | | 43,41 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2017)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale

Borsino Immobiliare (31/12/2017)

Valore minimo: 1.396,00

Valore massimo: 1.711,00

Note: Zona: MONZA, PRECOTTO, GORLA Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Buono

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un' indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,41 x 1.600,00 = 69.448,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.448,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.448,00

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 proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

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 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. 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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 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 | 43,41 | 0,0 | 69.448,00 | 69.448,00 |
| | | | | 69.448,00 € | 69.448,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €67.448,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €3.372,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €6.699,54

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

€57.376,06

data 05/04/2018

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Bilancio condominiale 2016/17 e stato di riparto;
6. Bilancio condominiale 2017/18 e stato di riparto;
7. Distinta morosità;
8. Regolamento condominiale;
9. Attestati invio perizia;
10. Perizia privacy.