



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

414/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENTUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI
CUSTODE AVV. MICHELE GILIBERTI

Data nomina: 04/08/2018 - Data giuramento: 27/08/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 11/01/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail cp@associstinet

SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
2.1 Zona.....	4
2.2 Edificio.....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto.....	6
2.4 Superficie commerciale.....	7
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	8
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	8
2.7 Giudizio di comoda divisibilità.....	8
3. STATO DI POSSESSO.....	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
5.1 Attuale proprietario.....	10
5.2 Precedenti proprietari.....	10
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	11
7.1 Pratiche edilizie.....	11
7.2 Situazione urbanistica.....	11
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	12
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	12
8.1 Conformità edilizia.....	12
8.2 Conformità catastale.....	12
8.3 Conformità urbanistica.....	12
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	13
9.1 Criterio di stima.....	13
9.2 Fonti di informazione.....	13
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziarla.....	15
10. ALLEGATI.....	17

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A: Appartamento

Indirizzo e piano: _____ Baranzate, Via Monte Bernina n. 22/24, piano T;
 Categoria: _____ appartamento A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 65, particella 271, subalterno 713
 Diritto e quota: _____ piena proprietà per 1/1
 Stato di possesso: _____ occupato
 Conformità edilizia: _____ conforme
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ 30,00 m²

Valore di mercato stimato _____ **€ 36.000,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 33.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 26.400,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 1

Sito in Baranzate (MI), Via Monte Bernina 22/24

Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A: Appartamento

- **Dati identificativi:** foglio 65, particella 271, subalterno 713;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 31 m², rendita € 201,42;
- **Indirizzo e piano:** Baranzate, Via Monte Bernina n. 22/24, piano T;
- **Intestatì:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il 29/09/1971 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento:

- **Dell'appartamento:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune.

Allo stato attuale l'intestazione della visura **NON** è corretta e compare ancora il precedente proprietario, sig. [REDACTED], in luogo dell'attuale proprietario, nonché esecutato, sig. [REDACTED] **Dorel** [REDACTED] nato in [REDACTED] il 07/06/1980 CF [REDACTED]

Non è verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza, in particolare:

- Sull'atto di pignoramento l'immobile risulta nel Comune di Bollate invece della corretta indicazione **Comune di Baranzate** come da atto di compravendita del 29/12/2005 (l'immobile originariamente censito presso il Comune di Bollate è ora censito presso il Comune di Baranzate – dati derivanti da variazione catastale consistente in **VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 37/2007)**);
- L'intestazione della visura non è corretta in quanto è riportato come proprietario il sig. [REDACTED], in luogo dell'attuale proprietario (esecutato), sig. [REDACTED] proprietario per acquisto fatto con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di Notaio Salvo Morsello di Bollate, ai nn. 50898/19804 di repertorio, trascritto il 19/01/2006 a Milano 2 ai nn. 7540/3942.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Baranzate (MI) in Via Monte Bernina n. 22/24, in zona centrale a funzione mista. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono buoni.

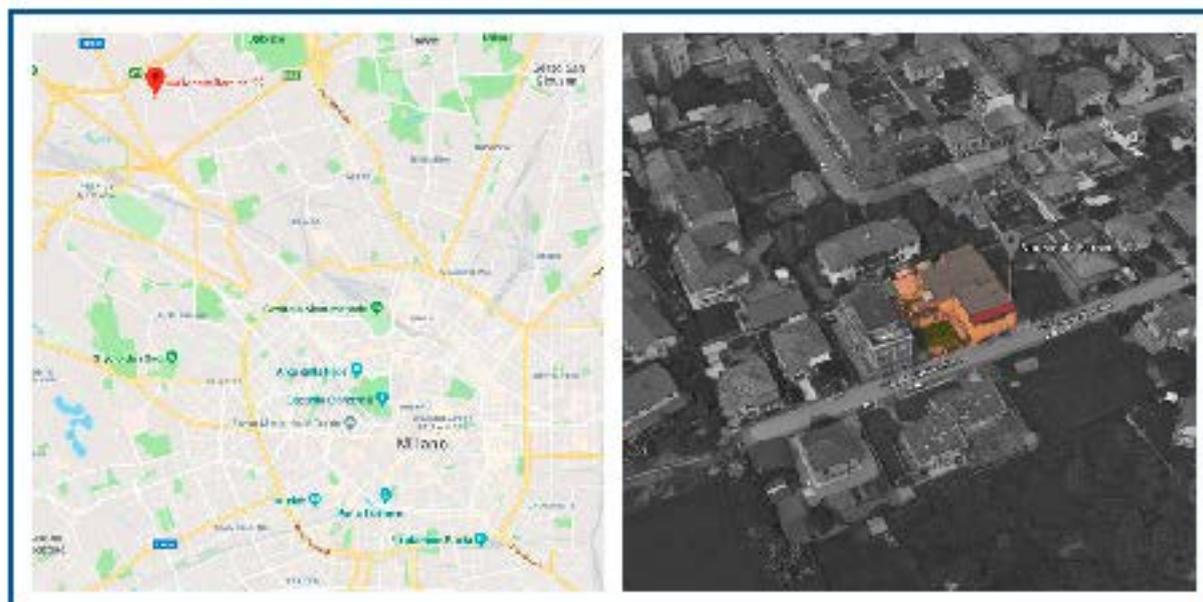


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

Sono presenti i servizi di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, vigili del fuoco, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linee Atm 560 Arese – Milano; 566 Milano – Paderno Dugnano); ferrovia distante 1500 m (Stazione Novate Milanese); imbocco autostradale distante 1500 m.

2.2 Edificio

Trattasi di edificio residenziale di due piani fuori terra ed uno seminterrato con accesso da corte comune dopo aver superato cancello pedonale in ferro su via Monte Bernina.

L'edificio di via Monte Bernina n. 22/24 si presenta in buono stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: Edificio di via Monte Bernina n. 22/24

Fig. 4: Spazi interni comuni

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello pedonale ad anta battente in ferro smaltato.	Buono
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello carraio a doppia anta battente in ferro smaltato.	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelloni di ciottoli di fiume e aiuole a prato - si riferisce al cortile comune.	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres - si riferisce alla pavimentazione degli spazi interni comuni.	Buono
<i>Scale:</i> rivestite in piastrelle di gres.	Buono
<i>Manto di copertura:</i> guaina bituminosa.	Buono
<i>impianti</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura:</i> piana in c.a.	Normale
<i>Solai:</i> solai in laterocemento.	Normale
<i>Strutture verticali:</i> struttura in c.a.	Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato e composto da: ingresso su soggiorno/zona notte con angolo cottura, antibagno e bagno finestrato.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo.

L'altezza interna totale dei locali è di m 2,90.

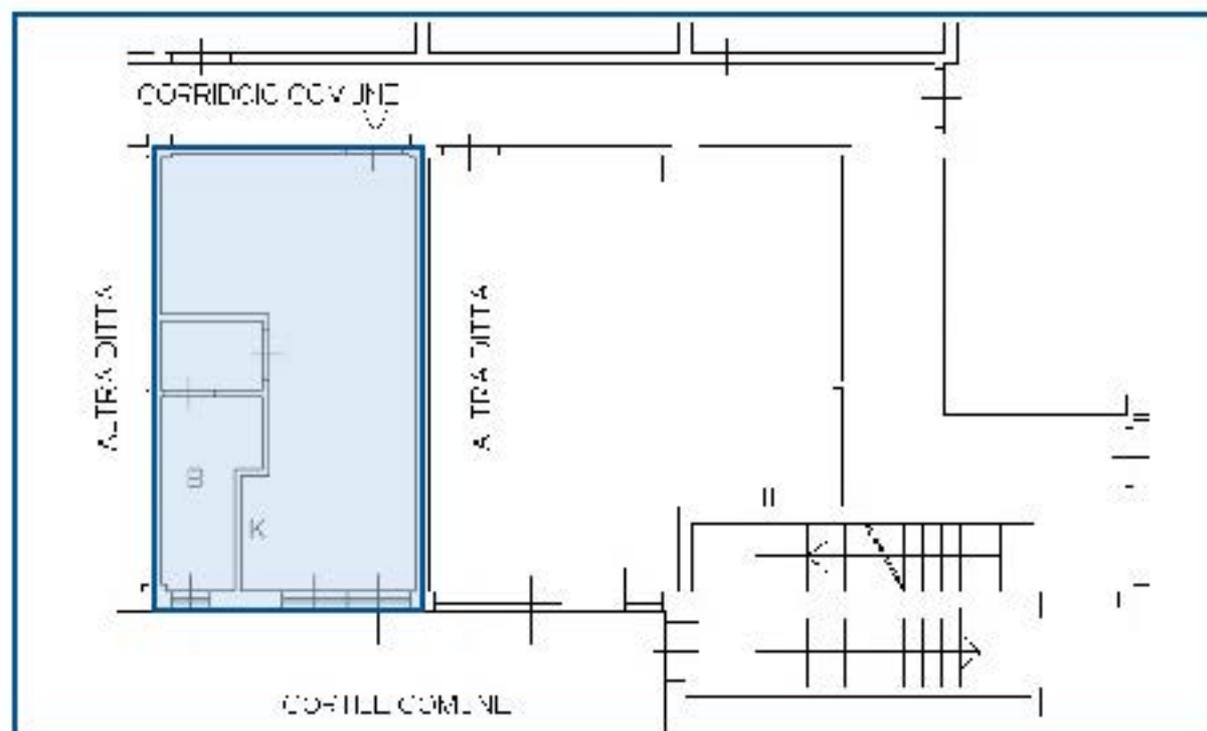


Fig. 5: Estratto planimetria catastale dell'appartamento



Fig. 6: Monolocale - vista finestra



Fig. 7: Monolocale - vista ingresso

Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Monolocale</i>	<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente in legno.	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle di ceramica – si riferisce all'angolo cottura.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in pvc con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Buono
<i>Antibagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente in legno tamburato.	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta in legno tamburato.	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in pvc con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Buono
<i>Impianti</i>	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
	<i>Termico + ACS:</i> impianto autonomo - diffusori: caloriferi in alluminio. (La caldaia a gas è ubicata in un locale tecnico comune al piano seminterrato).	Normale
	<i>Piano cottura:</i> impianto elettrico.	Normale

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15793**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A: Appartamento

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	30,00	1,00	30,00
totale	30,00		30,00

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'appartamento è ubicato al piano rialzato. Il superamento della barriera architettonica presente può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 5.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 18/10/2018 l'appartamento risulta **occupato** dalla sig.ra [REDACTED] (affittuaria) con la famiglia.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione uso abitativo (art. 2, comma 1, Legge 431/98)* registrato in data 29/04/2013 al n. 1118 Serie 3 nel quale il sig. [REDACTED] (proprietario esecutato) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione alla sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il 07/07/1972 CF [REDACTED].

Durata contratto 4 anni + 4 anni, a partire dal 29/03/2013.

Canone annuo € 3.600,00.

Contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

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 prov. d'assegnazione della casa coniugate

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, stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Salvo Morsello di Bollate ai nn. 50899/19805 di repertorio, iscritta il 19/01/2006 a Milano 2 ai nn. 7541/1686, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

Importo mutuo: € 100.000,00

Importo ipoteca: € 200.000,00

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 05/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 5451 di repertorio, trascritto il 30/03/2018 a Milano 2 ai nn. 41819/28092, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

██████████ nato in ██████████ il 07/06/1980 CF ██████████
Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 29/12/2005) con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di Notaio Salvo Morsello di Bollate, ai nn. 50898/19804 di repertorio, trascritto il 19/01/2006 a Milano 2 ai nn. 7540/3942.

5.2 Precedenti proprietari

██████████ nato a ██████████ il 29/09/1971 CF ██████████
Proprietà per 1/1 (proprietario dal 08/04/2004 al 29/12/2005) con atto stipulato il 08/04/2004 a firma di Notaio Salvo Morsello di Bollate, ai nn. 46235/16420 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a Milano 2 ai nn. 53390/26717.

██████████ con sede in Arese CF ██████████ Proprietà per 1/1 (proprietario dal 27/05/2002 al 08/04/2004) con atto stipulato il 27/05/2002 a firma di Notaio Salvo Morsello di Bollate, al n. 41535 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Milano 2 ai nn. 70582/41254.

██████████ con sede in Milano CF ██████████ Proprietà per 1/1 (proprietario ante ventennio fino al 27/05/2002).

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 600,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (per copertura spese legali sentenza RG 42902/11 ██████████ contro ██████████ e altri):	€ 722,40
Eventuali spese condominiali in solute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 1.200,00
Millesimi:	30,10

Rif: Allegato H. Informazioni contabili da Amministratore

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire con l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli impatti aggiuntivi a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 67 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data successiva al 1° settembre 1967.

In seguito all'accesso agli atti effettuato in data 05/11/2018, risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate le seguenti pratiche:

- **Pratica Edilizia n.374/60:** per costruzione di capannone industriale con servizi.
- **Pratica Edilizia n.271/63:** AUTORIZZAZIONE per realizzazione di laboratori e uffici e rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITÀ il 10/07/1969, con decorrenza 30/12/1968.
- **Pratica Edilizia n.389/02:** protocollata il 30/05/2002, DENUNCIA DI INIZIO DELLA ATTIVITA', RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per "cambio di destinazione d'uso con opere da industriale-artigianale a residenziale", **annullata** in data 11/06/2002.
- **Pratica Edilizia n.462/02:** protocollata il 04/07/2002, DENUNCIA DI INIZIO DELLA ATTIVITA', RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per "cambio di destinazione d'uso con opere da industriale-artigianale a residenziale", **attiva**.
- **Pratica Edilizia n.531/03:** protocollata il 15/12/2003, PERMESSO DI COSTRUIRE, VARIANTE alla P.E. 462/02 per "realizzazione di cantine al piano seminterrato, modifica della rampa di accesso ai boxes, piccole modifiche alle singole unità immobiliari" **archiviata** il 18/02/2004.
- **Pratica Edilizia n.7/04:** protocollata il 15/01/2004, DENUNCIA DI INIZIO DELLA ATTIVITA', VARIANTE alla P.E. 462/02 per "realizzazione di cantine al piano seminterrato, modifica pendenza rampa scale ai boxes, piccole modifiche interne" **archiviata** il 20/02/2004.
- **Pratica Edilizia n.68/04:** protocollata il 26/02/2004, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, VARIANTE per "ristrutturazione con cambio d'uso in residenziale", **In corso**.
- **Istanza di abitabilità n.24/2004:** assunta al protocollo generale in data 21/07/2004 al n.37458, NON rilasciata dal Comune di Baranzate in quanto le richieste di integrazione effettuate dallo stesso Comune in data 12/08/2004 non sono state evase - **pratica tutt'ora in corso**.

7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato con delibera di C.C. n. 49 del 02/12/2014, l'immobile ricade in zona "Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero – Insediamento pluripiano con edifici in linea a media densità (R. Md.).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A: Appartamento

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria presente agli atti.

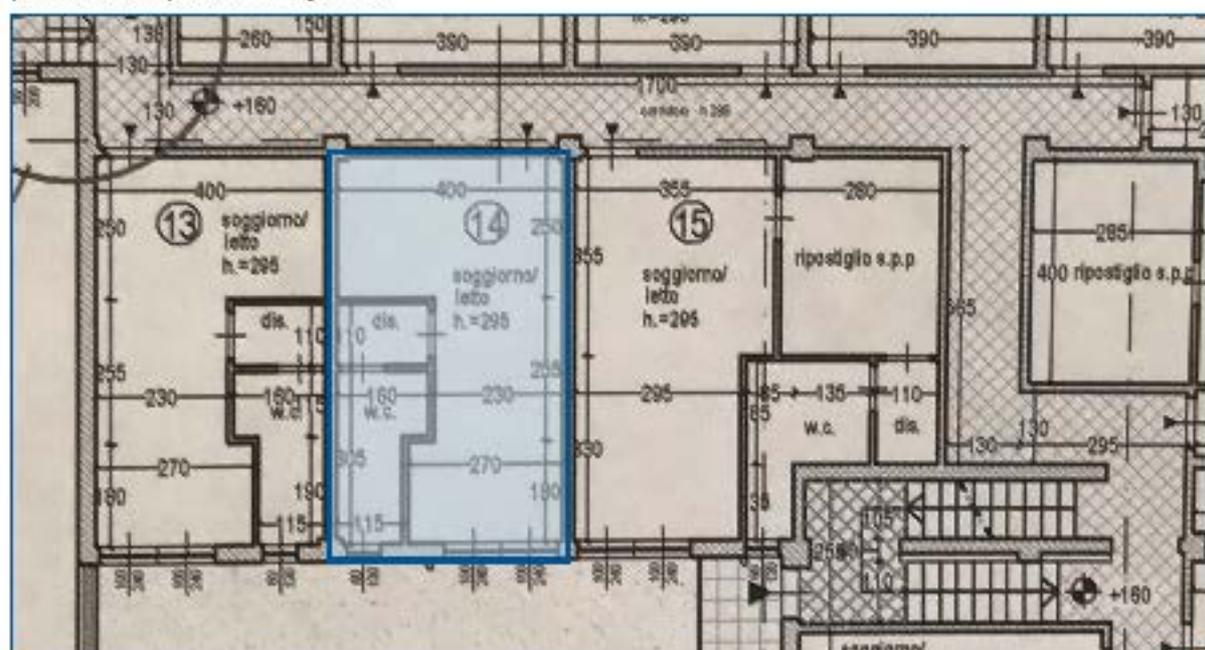


Fig. 8: Estratto planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzate

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Appartamento

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto alle planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzate e allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A: Appartamento

L'immobile risulta conforme.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it

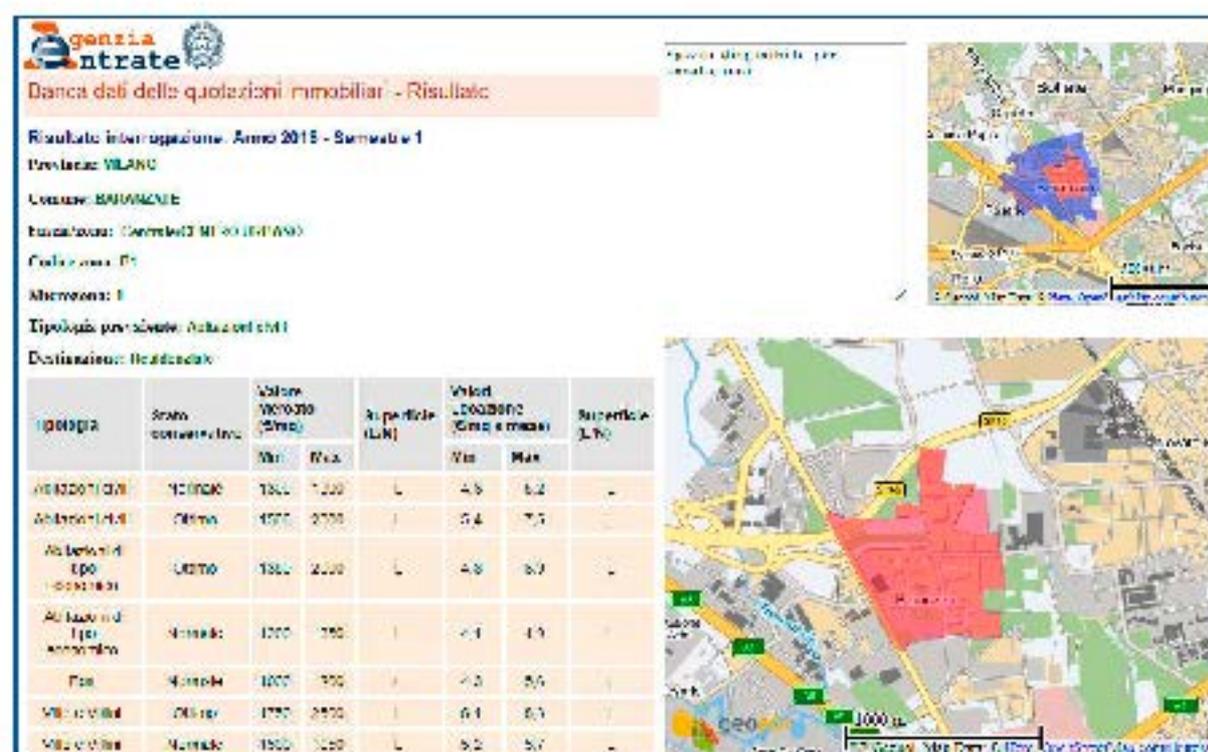


Fig. 9: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 – BARANZATE - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.300 (min) e €/m² 1.500 (max).

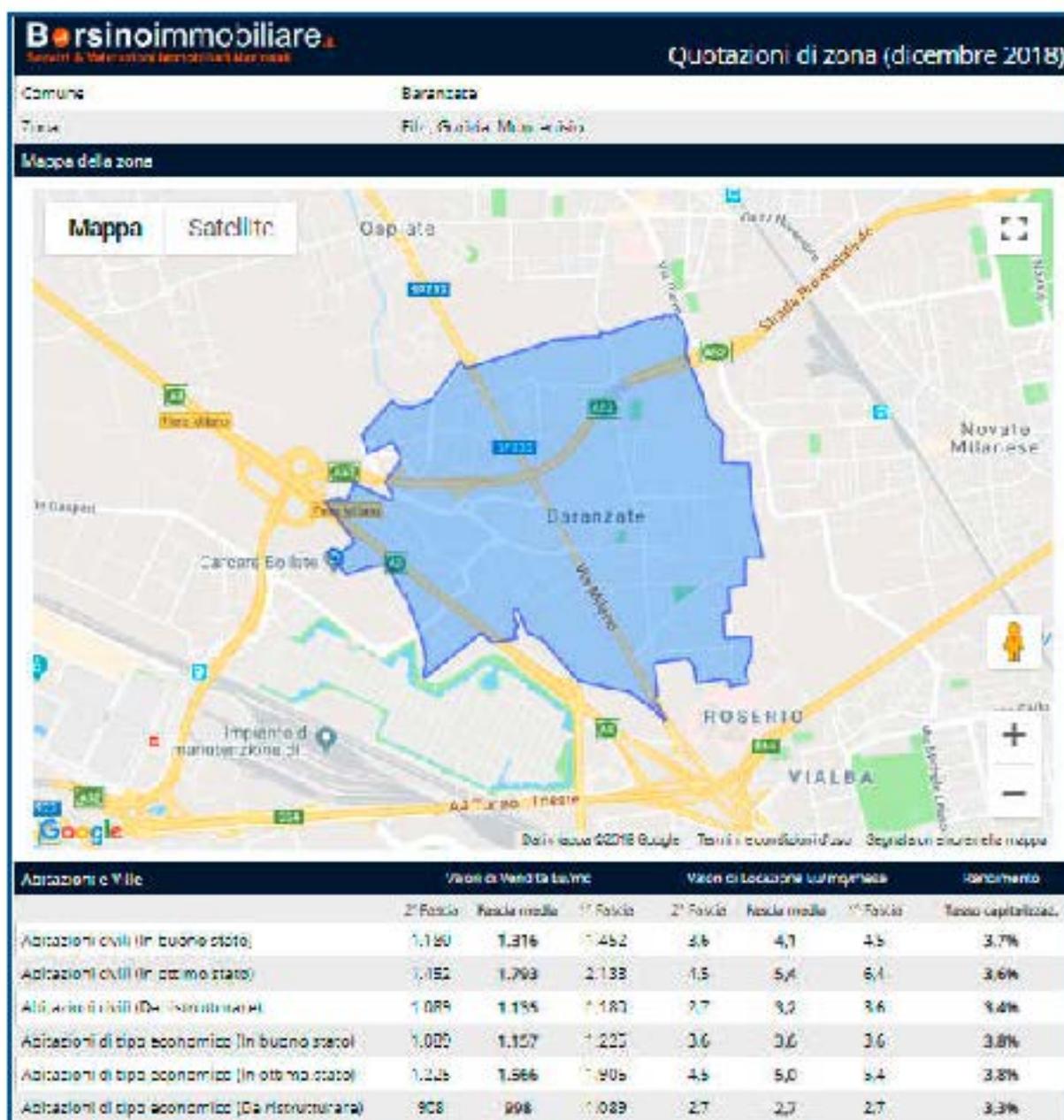


Fig. 10: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - BARANZATE – Zona Filzi, Gorizia, Moncalisio - (consultazione dicembre 2018).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (in buono stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.180 (seconda fascia) e €/m² 1.452 (prima fascia).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.200,00 €/mq**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	30,00	1.200,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
Lotto 1			€ 36.000,00	€ 36.000,00

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.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.000,00
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:	-€ 1.800,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 33.000,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero: € 33.000,00
piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 33.000,00

Occupato: € 26.400,00

*riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica
 tecnica di settore)*

arrotondato: € 26.400,00

Data del sopralluogo: 18/10/2018

Data della valutazione:..... 21/12/2018

Data della relazione: 11/01/2019

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti

10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Monte Bernina 22/24
- B. Visura catastale storica via Monte Bernina 22/24
- C. Planimetria catastale via Monte Bernina 22/24
- D. Atto di compravendita via Monte Bernina 22/24
- E. Contratto di locazione via Monte Bernina 22/24
- F. Ispezione ipotecaria via Monte Bernina 22/24 Baranzate
- G. Ispezione ipotecaria via Monte Bernina 22/24 Bollate
- H. Informazioni contabili da Amministratore
- I. Atti edilizi via Monte Bernina 22/24
- J. Certificati anagrafici esecutato ed occupante