



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 2606/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Carige spa.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Idamaria Chieffo

CUSTODE:

avv. GianMarco Rubino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2018

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 2606/2010

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO via Paulucci di Calboli Fulcieri 4, quartiere Niguarda.Ornato ,Bicocca, della superficie commerciale di **41,86** mq per la quota di:

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

Niguarda è un quartiere di Milano posto nella periferia settentrionale della città e appartenente al Municipio 9

Negli ultimi anni è iniziata la costruzione di un centro commerciale Gigante nella zona confinante tra il quartiere e il comune di Bresso e la costruzione di un ponte che collega le due parti del Parco Nord ancora divise dall'incrocio stradale di via Ornato, via Aldo Moro e via del Regno Italico; in questo modo si potrà andare attraverso il parco da Sesto San Giovanni ad Affori. Inoltre nel 2015 è stata terminata la realizzazione del Lago di Niguarda a nord del quartiere.

Il quartiere di Niguarda è attraversato da nord a sud dalla strada provinciale 9 Vecchia Valassina che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Giussano. All'interno del quartiere, questa strada assume i nomi di via Benefattori dell'Ospedale, via Renato Donatelli, via Graziano e via Luigi Ornato. Presso il quartiere si trova uno dei pochi tratti già costruiti della futura Strada interquartiere Nord che è la strada che dovrà collegare tra di loro i quartieri a nord del centro di Milano.

Il quartiere non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. Tuttavia, poco distante dal confine con il quartiere, si trovano, all'interno dell'attiguo quartiere della Bicocca, le stazioni Ponale e Bignami, della linea M5 della metropolitana di Milano.

La via P.Fulcieri in cui è sito l'immobile staggito, si presenta ordinata e silenziosa, con traffico locale. Gli immobili che vi si affacciano sono all'apparenza ben tenuti. Vi sono alcuni negozi commerciali, un bar,

Il civico 4 è un condominio composto da quattro scale, A, B, C, D, complessivamente appare ben tenuto in ogni sua parte, interna e esterna. Le facciate esterne risultano intonacate color mattone. L'unità immobiliare è sita nella palazzina, contraddistinta dalla lettera A, che consta di tre piani fuori terra e di un seminterrato. La soffitta, pertinenza dell'appartamento, è localizzata al 6 piano della palazzina contraddistinta dalle lettere C e D.

L'appartamento, a piano rialzato, risulta composto da due locali, soggiorno con balcone, camera da letto, cucina non abitabile ed un bagno. L'affaccio è prevalentemente sulla via.

La qualità è appena sufficiente, ma con un'adeguata ristrutturazione può risultare appetibile, anche per la buona posizione dell'immobile e la qualità dello stesso.

Nello stabile è presente il servizio di portierato.

Non presente l'ascensore.

Non accessibile ai disabili se non con l'installazione di un servo scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano rialzato, scala A, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: via Paulucci Di Calboli Fulcieri

n.4, piano: piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 24/06/2016,derivante da aggiornamento ANSC  
Coerenze: Appartamento : a nord altra proprietà, a sud ed ovest, via P.Fulcieri, a est parti comuni Solaio:altre proprietà e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41,86 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>€ 52.118,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.215,10</b>
Data della valutazione:	<b>04/05/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'immobile è occupato dal sig. Awad Abdellatif Awad Attia Awad ,dalla moglie incinta e da due bambini minorenni.

E' occupato senza alcun titolo registrato, ma solo con contratto d'affitto stipulato privatamente con il proprietario.In allegato documentazione completa,relativa all'occupante; contratto di locazione non registrato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che in data 15/07/2013 è stato depositato un Atto di intervento da parte del Condominio "De Calboli 4" per la somma di €8.522.oltre alla tassa di registro,gli interessi e successive occorrenze.Documento in allegato

### 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 16/12/2005 a firma di notaio Civita Luisa ai nn. 268519/8123 di repertorio, iscritta il 23/12/2005 a Milano ai nn. 99408/24863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 256.000,00.

Importo capitale: 128.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento piano rialzato con annessa soffitta in Milano

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

pignoramento, stipulata il 28/07/2010 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 5543 di repertorio, trascritta il 08/10/2010 a Milano ai nn. 59837/38898, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a appartamento piano rialzato con annessa soffitta in Milano

#### 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: € 1.160,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 297,00

Millesimi condominiali: 8.85

Ulteriori avvertenze:

**Si precisa che lo scaduto alla data odierna, ammonta ad € 297,00 in quanto risulta scaduta al 28/02/2018 soltanto la 1^ rata di gestione ordinaria, mentre per quanto concerne il saldo consuntivo anno 2017 ,ammonta a €19.986,00, come verificabile dalla documentazione in allegato e da quella in possesso del CTU,ultimo bilancio consuntivo 2017-2018.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di 112 atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Civita Luisa ai nn. 268518/8122 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 a Milano ai nn. 99407/55259, in forza di 112 atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento piano rialzato e sooffitta in Milano

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/12/2005), con atto stipulato il 16/11/1995 a firma di notaio RenostoGiuseppina ai nn. 46212 di repertorio, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al momento della chiusura dell'Elaborato periziale non sono giunte le informazioni richieste allo

sportello unico dell'Edilizia di Milano. Sarà cura del CTU comunicarle quando in proprio possesso

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che ,anche in assenza di consultazione della documentazione edilizia ,è possibile sostenere che le variazioni appartate, sono state realizzate senza previa richiesta di permesso.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione ingresso e soggiorno. Demolizione realizzata senza alcun titolo (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Milano)

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 ingresso e soggiorno. Demolizione realizzata senza alcun titolo (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

### 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 MILANO VIA PAULUCCI DI CALBOLI FULCIERI 4, QUARTIERE  
NIGUARDA.ORNATO ,BICOCCA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO via Paulucci di Calboli Fulcieri 4, quartiere Niguarda.Ornato ,Bicocca, della superficie commerciale di **41,86** mq per la quota di:

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

Niguarda è un quartiere di Milano posto nella periferia settentrionale della città e appartenente al Municipio 9

Negli ultimi anni è iniziata la costruzione di un centro commerciale Gigante nella zona confinante tra il quartiere e il comune di Bresso e la costruzione di un ponte che collega le due parti del Parco Nord ancora divise dall'incrocio stradale di via Ornato, via Aldo Moro e via del Regno Italico; in questo modo si potrà andare attraverso il parco da Sesto San Giovanni ad Affori Inoltre nel 2015 è stata terminata la realizzazione del Lago di Niguarda a nord del quartiere.

Il quartiere di Niguarda è attraversato da nord a sud dalla strada provinciale 9 Vecchia Valassina che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Giussano. All'interno del quartiere, questa strada assume i nomi di via Benefattori dell'Ospedale, via Renato Donatelli, via Graziano e via Luigi Ornato. Presso il quartiere si trova uno dei pochi tratti già costruiti della futura Strada interquartiere Nord che è la strada che dovrà collegare tra di loro i quartieri a nord del centro di Milano.

Il quartiere non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. Tuttavia, poco distante dal confine con il quartiere, si trovano, all'interno dell'attiguo quartiere della Bicocca, le stazioni Ponale e Bignami, della linea M5 della metropolitana di Milano.

La via P.Fulcieri in cui è sito l'immobile staggito, si presenta ordinata e silenziosa ,con traffico locale.Gli immobili che vi si affacciano sono all'apparenza ben tenuti.Vi sono alcuni negozi commerciali,un bar,

Il civico 4 è un condominio composto da quattro scale,A,B,C,D, complessivamente appare ben tenuto in ogni sua parte ,interna e esterna.Le facciate esterne risultano intonacate color mattone.L'unità immobiliare è sita nella palazzina ,contraddistinta dalla lettera A,che consta di tre piani fuori terra e di un seminterrato.La soffitta ,pertinenza dell'appartamento ,è localizzata al 6 piano della palazzina contraddistinta dalle lettere C e D.

L'appartamento ,a piano rialzato, risulta composto da due locali, soggiorno con balcone, camera da letto , cucina non abitabile ed un bagno.L'affaccio è prevalentemente sulla via.

La qualità è appena sufficiente, ma con un'adeguata ristrutturazione può risultare appetibile, anche per la buona posizione dell'immobile e la qualità dello stesso.

Nello stabile è presente il servizio di portierato.

Non presente l'ascensore.

Non accessibile ai disabili se non con l'installazione di un servo scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano rialzato, scala A, ha un'altezza interna di 3.Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: via Paulucci Di Calboli Fulcieri n.4, piano: piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 24/06/2016,derivante da aggiornamento ANSC  
Coerenze: Appartamento : a nord altra proprietà, a sud ed ovest, via P.Fulcieri, a est parti comuni Solaio:altre proprietà e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### 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. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante fermata Bicocca	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:

La via P.Fulcieri in cui è sito l'immobile staggito, si presenta ordinata e silenziosa ,con traffico locale.Gli immobili che vi si affacciano sono all'apparenza ben tenuti.Vi sono alcuni negozi commerciali,un bar,

Il civico 4 è un condominio composto da quattro scale,A,B,C.D, complessivamente appare ben tenuto in ogni sua parte ,interna e esterna.Le facciate esterne risultano intonacate color mattone.

L'unità immobiliare è sita nella palazzina ,scala A,che consta di tre piani fuori terra e di un seminterrato.La soffitta ,pertinenza dell'appartamento ,è localizzata al 6 piano della palazzina contraddistinta dalle lettere C e D.

L'appartamento ,a piano rialzato, risulta composto da tre locali, soggiorno con balcone, camera da letto , cucina non abitabile ed un bagno.L'affaccio è prevalentemente sulla via.

La qualità dei materiali dell'appartamento ,è appena sufficiente, ma con un'adeguata ristrutturazione sia nel bagno che nel cucinino,può risultare appetibile, anche per la buona posizione dell'immobile e la qualità dello stesso.

L'ascensore non è presente

Non esistono le condizioni per l'accesso ai disabili per la presenza di alcuni gradini nell'entrata,possibile l'installazione di un servo scala

Non possibile una suddivisione

Al sopralluogo erano presenti: il sig. Awad Abdellatif Awad Attia Awad , la moglie e i due figli minorenni, occupante senza titolo dell'immobile.

il custode delegato avv. Marco Rubino

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppio battente realizzato in ferro e vetro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppio battente realizzati in legno, vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad un battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad un battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : centralizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da revisionare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio. non presente nell'appartamento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie esterne</i> : rampa singola costruite in ca , il servoscala è no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	41,00	x	100 %	=	41,00
balcone	2,00	x	25 %	=	0,50
solaio	1,80	x	20 %	=	0,36
<b>Totale:</b>	<b>44,80</b>				<b>41,86</b>

**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dell'immobile, alla qualità ambientale e sociale, inclusi i vari valori correttivi o coefficienti di differenziazione. Pertanto la quotazione di **€1250** può essere definita congrua. **La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, indica per le abitazioni economiche stato di conservazione normale, le quotazioni di €1700/€1800, è comunque una valutazione generica relativa tutta la zona interessata dalla valutazione.** 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 similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i **valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare": €1486-1756-2026, quotazioni per abitazioni economiche in buono stato, mentre per abitazioni da ristrutturare suggerisce le seguenti quotazioni: €1261-1328-1396.** 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.

Si può inoltre ipotizzare la vendita dell'appartamento **come occupato**, in tal caso la base d'Asta sarebbe **€38.000**

**Ipotesi di contratto di locazione: €5/mqxm. 41.85 = €210**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,86 x 1.300,00 = **54.418,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.418,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.418,00**

## 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 Paulucci di Calboli Fulcieri, 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 Milano, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci pubblicitari su Internet

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	41,86	0,00	54.418,00	54.418,00
				<b>54.418,00 €</b>	<b>54.418,00 €</b>

*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: **€ 52.118,00**

#### **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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.605,90**

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: **€ 297,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.215,10**

data 04/05/2018

il tecnico incaricato  
**ROSA MARIA MASCIA**