



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

288/2017

PROCEDURA ESpropriAZIONE:
Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Trentini

CUSTODE:

Dott.ssa Margherita De Grassi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2018

PRODOTTO DA TRIBUNO OFFICE S

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CPRM4LP9076512P2015V
CORTE D'APPELLO DI MILANO (MI) VIALE VITTORIO VENETO 18
teléfono: 02 396 90534
Fax: 02 87660164
email: info@ramellaugorabella.it
PEC: ramella.15776@ramella.it



BENE:

Via Giuseppe Regaldi n. 22 - Milano - Quartiere Affori

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 41, particella 182, subalterno 3



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 4
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 11
10. Allegati	pag. 12



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 288/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Giuseppe Regaldi 22, quartiere Affori, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in zona Affori. L'area prettamente residenziale è caratterizzata da edifici di media densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di cinque fuori terra, sprovvisto di ascensore, realizzato nel 1950. Il fabbricato affaccia su strada e su cortile condominiale e presenta facciata su strada inintonaco di colore grigio e rosso, con zoccolatura al piano terra e cornici delle aperture agli altri piani in cemento decorativo di colore grigio, mentre le facciate sul cortile interno sono inintonaco tinteggiato di colore rosa, il tutto in discreto stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falda inclinata. L'accesso al bene avviene direttamente dal cortile comune; l'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno, il tutto in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=285cm, ad eccezione del disimpegno e di porzione del bagno aventi H=215cm, per la presenza di controsoffitto attrezzato con ripostiglio in quota, e dell'angolo cottura, avente H=300cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 41, Particella 182, Subalterno 3 (Catasto Fabbricati), schede 165680, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita € 380,89, indirizzo catastale: Via Giuseppe Regaldi 22, piano primo, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita.
Coerenze: (da nord, in senso orario): altro condominio (via Sirtini 28); scala e pianerottolo comune; cortile comune; proprietà terzi.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 15/02/1986, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 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:	€ 104.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.188,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00
Data della valutazione:	10/10/2018



Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese ordinarie dovute pari a € 2.991,36, come da elenco del bilancio consuntivo 2017 e del preventivo 2018 (vedasi Allegato 8). Sono inoltre presenti spese straordinarie relative al rifacimento della facciata cieca del condominio pari a € 1.323,50, rateizzate dal 30/11/2018 al 31/08/2023 (vedasi Allegato 8). Tuttavia le spese condominiali insolite da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel vertemio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, *in regime di comunione legale dei beni*, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2007 ad oggi), con atto stipulato il 17/07/2007 a firma del Notaio Roberto Gallavresi ai rm. 11027/6285 di repertorio, registrato il 25/07/2007 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai rm. 17262 serie 1T, trascritto il 27/07/2007 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai rm. 58725/32613.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2002 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 02/10/2002 a firma del Notaio Giovanni Averoldi ai rm. 90763/24705 di repertorio, trascritto il 10/10/2002 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai rm. 62447/37828.

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (ante vertemio e fino al 02/10/2002), con atto stipulato il 16/06/1995 a firma del Notaio Angela Pedone airm. 73578/3655 di repertorio, trascritto il 06/07/1995 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 airm. 24567/16554.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2992/1950 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione, presentata il 19/09/1950 con il n. 156248/33704 di protocollo, rilasciata il 10/11/1950 con il n. 156248/33704 di protocollo, agibilità del 21/03/1953 con il n. 420 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 3012/1996, intestata a ██████████ per lavori di ampliamento della superficie utile (mq 2,28), ottenuto tramite chiusura del balcone e modifiche interne, presentata il 07/03/1986 con il n. 71637/49174/86 di protocollo, rilasciata il 13/05/1996 con il n. 3012 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in:

Ambito territoriale: TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).



Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2).

Fattibilità geologica: F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Art.18.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRESPONDENZA DATI CATASTALI ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO GIUSEPPE REGALDI 22, QUARTIERE AFFORI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Giuseppe Regaldi 22, quartiere Affori, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Vasile Tomasco inc)
- 1/2 di piena proprietà (Elena Tomasco inc)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in zona Affori. L'area prettamente residenziale è caratterizzata da edifici di media densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di cinque fuori terra, sprovvisto di ascensore, realizzato nel 1950. Il fabbricato affaccia su strada e su cortile condominiale e presenta facciata su strada in intonaco di colore grigio e rosso, con zoccolatura al piano terra e cornici delle aperture agli altri piani in cemento decorativo di colore grigio, mentre le facciate sul cortile interno sono in intonaco tinteggiate di colore rosa, il tutto in discreto stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falda inclinata. L'accesso al bene avviene direttamente dal cortile comune; l'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno, il tutto in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=285cm, ad eccezione del disimpegno e di porzione del bagno aventi H=215cm, per la presenza di controsoffitto attrezzato con ripostiglio in quota, e dell'angolo cottura, avente H=300cm.



Identificazione catastale:

- Foglio 41, Particella 182, Subalterno 3 (Catasto Fabbricati), scheda 165680, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita € 380,89, indirizzo catastale: Via Giuseppe Regaldi 22, piano primo, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita
Coerenze: (da nord, in senso orario): altro condominio (via Sirtini 28); scala e pianerottolo comune; cortile comune; proprietà terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bruzzano, Eresso, Novate Milanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Litta Modigliani ed il suo Parco, Ex Paolo Pini.

SERVIZI

asilo nido	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
palalettone dello sport	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	al di sopra della zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	al di sopra della zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 400m	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
-----------------------------	---------	----------



ferrovia distante 400m	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 200m	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
tram distante 1km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
filobus distante 2km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 2km	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
tangenziale distante 5km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 1km	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 10km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DEI TAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore beige nero nel soggiorno ad eccezione del bagno, realizzato in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore blu, tutto in normale stato di manutenzione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore bianco in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x25 di colore azzurro sino ad H=225cm e della parete della cucina, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x25 di colore bianco sino ad H=200cm, tutto in normale stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca, tutto in normale stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=285cm, ad eccezione del disimpegno e di porzione del bagno, aventi H=215 per la presenza di controsoffitto e ripostiglio in quota, e dell'angolo cottura avente H=300cm, ricavato dal balcone mediante chiusura dello stesso (autorizzazione in sanatoria). Tutti i serramenti esterni sono in pvc di colore ottone con vetri doppi, protetti da avvolgibili in pvc di colore grigio, il tutto in normale stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa, tuttavia non funzionante; è presente uno scaldacqua elettrico, collocato nella zona cottura, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono in normali condizioni. Non esiste impianto di condizionamento. Si segnala l'assenza del serramento in bagno, tra lo stesso e la zona cottura: in tale caso deve essere ripristinato un serramento fisso.

Dei Impianti:

acustico: audio; conformità: non rilevabile.	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile.	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
gas: sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato; conformità: non rilevabile.	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
termico: autonomo con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile. L'impianto non risulta in funzione.	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

Non risulta presente alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica per il bene.

CONSISTENZA:

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

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comune.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale	58,00				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa con prudenza e senza alcuna costrizione" (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 01/10/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67463985-Vendita-Bilocale-via-Astesani-Milano.html> (Contattocasa).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: Via Astesani.

Superfici principali e secondarie: 50 mq.

Prezzo richiesto: € 120.000,00 pari a €/mq 2.400,00.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 108.000,00 pari a €/mq 2.160,00.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 11/07/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/68282431-Vendita-Bilocale-via-Bellerio-22-Milano.html> (Extracasa).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: Via Bellerio 22.

Superfici principali e secondarie: 55 mq.

Prezzo richiesto: € 136.000,00 pari a €/mq 2.472,73.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 122.400,00 pari a €/mq 2.225,45.



COMPARATIVO 3

Tipo fonte : annuncio immobiliare.
Data rilevazione : 18/09/2018.
Fonte di informazione : <https://www.immobiliare.it/69126578-Vendita-Bilocale-via-Bartolomeo-Sestini-Milano.html> (Metro quadrato).
Descrizione : Bilocale.
Indirizzo : Via Sestini.
Superficie principali e secondarie : 70 mq.
Prezzo richiesto : € 145.000,00 pari a €/mq 2.071,43.
Sconto trattativa : 10%.
Prezzo : € 130.500,00 pari a €/mq 1.864,29.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte : annuncio immobiliare.
Data rilevazione : 26/07/2018.
Fonte di informazione : <https://www.immobiliare.it/68540141-Vendita-Tribocale-via-Alessandro-Zanoli-20-Milano.html> (Nicodomus).
Descrizione : Bilocale.
Indirizzo : Via Zanoli 20.
Superficie principali e secondarie : 60mq.
Prezzo richiesto : 125.000,00 pari a €/mq 2.083,33.
Sconto trattativa : 10%.
Prezzo : € 112.500,00 pari a € 1.875,00.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

IMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (08/10/2018)

Valore minimo : € 1.500,00
Valore massimo : € 1.700,00

Note:

Periodo : 2-2017.
Zona : D32/Periferia/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA.
Tipo di destinazione : Residenziale.
Tipologia : Abitazioni economiche.
Superficie riferimento : Lorda.
Stato conservativo : Normale.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - F Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA SpA (01/10/2017)

Valore minimo : € 1.600,00
Valore massimo : € 2.400,00

Note:

Settore : Nord.
Decentramento : Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano.
Tipologia : Appartamenti vecchi (impianti obsoleti), da ristrutturare.



I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di dritta, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998).

La valutazione tiene conto del normale stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del discreto stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità.

L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso.

Viste le caratteristiche del ceipite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 mq x €/mq 1.800,00 = € 104.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 104.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 104.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA SpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari de ll'Agenzia de lle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

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	58,00	0,00	104.400,00	104.400,00
				104.400,00 €	104.400,00 €

Giudizio di comodo divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto, data la superficie dell'unità abitativa, il Regolamento Edilizio non consente la realizzazione di più unità.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 104.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: **€ 5.220,00**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 CPC: **€ 2.991,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 96.188,64

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova: € 96.000,00

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Copia del titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 10/10/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella

