



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1522/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

avv. Donatella Alpegiani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2018

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 1522/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GORGONZOLA via Cristoforo Colombo 2, quartiere zona S.Carlo, della superficie commerciale di **55,14** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel Comune di Gorgonzola -Mi, sito ad occidente del bacino della Val Padana, nel territorio della Martesana, a nord-est di Milano; è attraversato dal Naviglio della Martesana.E' localizzato a circa 23 Km.da Milano e a 35 Km.da Bergamo. Comprende le frazioni di Riva (dove sorge la stazione di Villa Pompea della MM2), Località Produttiva, Cascina Mugnaga, Cascina Vergani, Cascina Nuova e Cascina Antonietta (altra località dove è presente una fermata metropolitana).

E' agevolmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici ,sia con la macchina.

Il comune di Gorgonzola confina, con i Comuni di Bussero,Gessate,Pessano con Bornago , fra i più importanti,è servito in modo ottimale dalla Metropolitana linea 2.

L'immobile è inserito nel quartiere S.Carlo,zona prevalentemente residenziale con alcuni esercizi commerciali , ed una farmacia..La via Cristoforo Colombo è tranquilla e a traffico locale ,

Il condominio in cui è sito l'immobile staggito,è un edificio che si sviluppa su 5.. piani fuori terra più uno interrato che ospita le cantine.Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore tenue

L'edificio nel suo complesso è discretamente tenuto.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento situato al 1° piano ed è così composto: ingresso cucina, a sinistra soggiorno con balcone,da esso alla zona notte con bagno ed un piccolo balcone ed una camera.Appare ben tenuto e ristrutturato,anche se in evidente stato di abbandono e con necessità di una verifica generale,in particolar modo per l'impianto elettrico e gli infissi esterni.

Le modifiche interne sono state realizzate senza previa richiesta di autorizzazione ,come ricavato dall'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'appartamento è vuoto da persone ma non da mobili.

Proprietà al piano seminterrato: cantina

Dalla scala interna al condominio si accede al seminterrato, in cui è localizzata la cantina ,apparentemente asciutta e discretamente tenuta.

Al sopralluogo erano presenti:il custode delegato avv.Donatella Alpegiani ; il fabbro sig.Luca Gianfranchi.E' stato necessario l'intervento del fabbro in quanto i proprietari sono risultati irriperibili.Si precisa che in virtù di tale intervento la porta d'ingresso ha subito un danno notevole

L'appartamento non è accessibile ai disabili, non essendo presente un ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 2.75.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo.N.2, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Appartamento: a nord cortile comune; a sud scale e proprietà comune , ad est cortile comune e altra proprietà, a ovest altra proprietà e cortile comune. Cantina: a sud cavedio, a nord corridoio comune, a est ed ovest altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,14 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:	€ 63.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.671,75
Data della valutazione:	11/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare al sopralluogo appare libero da persone. Sono presenti alcuni mobili :mobile cucina, lavatrice , frigorifero ,cassettiera e altro.

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 20/12/2007 a firma di notaio Ratti Antonio ai nn. 64/63 di repertorio, iscritta il 14/01/2008 a Milano ai nn. 5065/1208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Gorgonzola

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 18572 di repertorio,

trascritta il 27/06/2017 a Milano ai nn. 77654/50033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Gorgonzola

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:	€ 660,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 14.421,00
Millesimi condominiali:	46,02
Ulteriori avvertenze:	
In allegato prospetto esaustivo della situazione contabile dei debitori	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di 112 Atto compravendita Atto tra vivi (dal 14/01/2008), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Antonio Ratti ai nn. 63/62 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a Gorgonzola ai nn. 5064/2967, in forza di 112 Atto compravendita Atto tra vivi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/01/2001 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 23/01/2001 a firma di Notaio G.L.Laffranchi ai nn. 44959 di repertorio, trascritto il 07/02/2001 a Gorgonzola -Mi ai nn. 8108, in forza di Atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 112 (dal 30/05/2007 fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Gonzales ai nn. 247/172 di repertorio, trascritto il 02/06/2007 a Gorgonzola ai nn. 66710, in forza di 112

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. N.91/55** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Edificazione, presentata il 22/11/1955 con il n. 91/55 di protocollo, agibilità del 06/11/1955 con il n. 91/55 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N.63 28/07/2011, l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra la cucina e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente, demolizione parziale di tavolato a divisione ingresso e soggiorno e chiusura apertura comunicante cucina e soggiorno, senza richiesta di titolo abilitativo. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Pieve Emanuele)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e parcella professionista: €1.700,00

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra la cucina e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente, demolizione parziale di tavolato a divisione ingresso e soggiorno e chiusura apertura comunicante cucinea e soggiorno, senza richiesta di titolo abilitativo. (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 GORGONZOLA VIA CRISTOFORO COLOMBO 2, QUARTIERE ZONA S.CARLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORGONZOLA via Cristoforo Colombo 2, quartiere zona S.Carlo, della superficie commerciale di **55,14** mq per la quota di:

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

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel Comune di Gorgonzola -Mi, sito ad occidente del bacino della Val Padana, nel territorio della Martesana, a nord-est di Milano; è attraversato dal Naviglio della Martesana. E' localizzato a circa 23 Km. da Milano e a 35 Km. da Bergamo. Comprende le frazioni di Riva (dove sorge la stazione di Villa Pompea della MM2), Località Produttiva, Cascina Mugnaga, Cascina Vergani, Cascina Nuova e Cascina Antonietta (altra località dove è presente una fermata metropolitana).

E' agevolmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici ,sia con la macchina.

Il comune di Gorgonzola confina, con i Comuni di Bussero, Gessate, Pessano con Bornago , fra i più importanti, è servito in modo ottimale dalla Metropolitana linea 2.

L'immobile è inserito nel quartiere S. Carlo, zona prevalentemente residenziale con alcuni esercizi commerciali , ed una farmacia. La via Cristoforo Colombo è tranquilla e a traffico locale ,

Il condominio in cui è sito l'immobile staggiato, è un edificio che si sviluppa su 5. piani fuori terra più uno interrato che ospita le cantine. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore tenue

L'edificio nel suo complesso è discretamente tenuto.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento situato al 1° piano ed è così composto: ingresso cucina, a sinistra soggiorno con balcone, da esso alla zona notte con bagno ed un piccolo balcone ed una camera. Appare ben tenuto e ristrutturato, anche se in evidente stato di abbandono e con necessità di una verifica generale, in particolar modo per l'impianto elettrico e gli infissi esterni.

Le modifiche interne sono state realizzate senza previa richiesta di autorizzazione , come ricavato dall'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'appartamento è vuoto da persone ma non da mobili.

Proprietà al piano seminterrato: cantina

Dalla scala interna al condominio si accede al seminterrato, in cui è localizzata la cantina , apparentemente asciutta e discretamente tenuta.

Al sopralluogo erano presenti: il custode delegato avv. Donatella Alpegiani ; il fabbro sig. Luca Gianfranchi. E' stato necessario l'intervento del fabbro in quanto i proprietari sono risultati irriperibili. Si precisa che in virtù di tale intervento la porta d'ingresso ha subito un danno notevole

L'appartamento non è accessibile ai disabili, non essendo presente un ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo. N.2, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Appartamento: a nord cortile comune; a sud scale e proprietà comune , ad est cortile comune e altra proprietà, a ovest altra proprietà e cortile comune. Cantina: a sud cavedio, a nord corridoio comune, a est ed ovest altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 23 km. circa, Bergamo a 35 KM. circa, Bussero, Melzo, a circa 4 Km.). 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 

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Orio al Serio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante poche centinaia di metri Z403	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante M2 fermata Gorgonzola a poche centinaia di metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Strada provinciale Padana 11 e 13	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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel Comune di Gorgonzola -Mi, sito ad occidente del bacino della Val Padana, nel territorio della Martesana, a nord-est di Milano; è attraversato dal Naviglio della Martesana.E' localizzato a circa 23 Km.da Milano e a 35 Km.da Bergamo. Comprende le frazioni di Riva (dove sorge la stazione di Villa Pompea della MM2), Località Produttiva, Cascina Mugnaga, Cascina Vergani, Cascina Nuova e Cascina Antonietta (altra località dove è presente una fermata metropolitana).

E' agevolmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici ,sia con la macchina.

Il comune di Gorgonzola confina, con i Comuni di Bussero,Gessate,Pessano con Bornago , fra i più importanti,è servito in modo ottimale dalla Metropolitana linea 2.

L'immobile è inserito nel quartiere S.Carlo,zona prevalentemente residenziale con alcuni esercizi commerciali , ed una farmacia.La via Cristoforo Colombo è tranquilla e a traffico locale ,

Il condominio in cui è sito l'immobile staggito,è un edificio che si sviluppa su 5.. piani fuori terra più uno interrato che ospita le cantine.Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore tenue

L'edificio nel suo complesso è discretamente tenuto,necessita di una revisione esterna.le tapparelle in PVC,

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento situato al 1° piano ed è così composto: ingresso cucina, a sinistra soggiorno con balcone,da esso alla zona notte con bagno ed

un piccolo balcone ed una camera. Appare ben tenuto e ristrutturato, anche se in evidente stato di abbandono e con necessità di una verifica generale, in particolar modo per l'impianto elettrico e gli infissi esterni. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le tapparelle in pvc ed i serramenti in legno

Le modifiche interne sono state realizzate senza previa richiesta di autorizzazione, come ricavato dall'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'appartamento è vuoto da persone ma non da mobili.

Proprietà al piano seminterrato: cantina

Dalla scala interna al condominio si accede al seminterrato, in cui è localizzata la cantina, apparentemente asciutta e discretamente tenuta

L'appartamento è vuoto da persone ma non da mobili.

L'intero condominio è gestito dal Comune di Gorgonzola, salvo per gli appartamenti non più di loro proprietà. L'amministratore è: dott. Laura Francinetti, via P. Rutiulio Rufo, 9 Milano

Proprietà al piano seminterrato: cantina

Dalla scala interna al condominio si accede al seminterrato, in cui è localizzata la cantina, di medie dimensioni, apparentemente asciutta e discretamente tenuta.

Al sopralluogo erano presenti: il custode delegato avv. Donatella Alpegiani; il fabbro sig. Luca Gianfranchi. È stato necessario l'intervento del fabbro in quanto i proprietari sono risultati irripetibili. Si precisa che in virtù di tale intervento la porta d'ingresso ha subito un danno notevole

L'appartamento non è accessibile ai disabili, non essendo presente un ascensore.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a doppio battente realizzato in ferro e vetro con apertura elettrica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: a doppio battente realizzati in legno. Sono da revisionare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ad un battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad un battente realizzato in legno tamburato molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: centralizzata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: rispettoso della normativa. Impianto nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

da verificare

Delle Strutture:

balconi: costruiti in ca.

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	52,40	x	100 %	=	52,40
cantina	7,50	x	20 %	=	1,50
balconi	4,95	x	25 %	=	1,24
Totale:	64,85				55,14

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. Pertanto la quotazione di **€1200** può essere definita congrua. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2017, indica per le abitazioni economiche stato di conservazioni normali, la quotazione di €300/€500. 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": €200-€300-€1440

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,14 x 1.200,00 = **66.165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.165,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.165,00**

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 Ponchielli, di epoca di manutenzione e di inserimenti in differenti contesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorgonzola Milano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare-Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci pubblicitari su siti 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	55,14	0,00	66.165,00	66.165,00
				66.165,00 €	66.165,00 €

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: **€ 63.865,00**

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: **€ 3.193,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.671,75**

data 11/04/2018

il tecnico incaricato
ROSA MARIA MASCIA