

DEPOSITATO PCT

24/05/2018



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2028/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DO BANK

con avv. Giorgio SESTINI

DEBITORE:

INTERVENUTO:

GIUDICE:

dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE:

dott. Marco GENTILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

UDIENZA DEL 19.06.2018 ore 10.30

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI

CF:MGNSFN67E44F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47
telefono: 0220404316
fax: 0292879540
email: stefania.magni@perucciengineering.com

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
C = IT
Data e ora della firma:
24/05/2018 16:19:04

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2028/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento 60 mq a CASOREZZO piazza San Giorgio 9, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di

1/1 di piena proprietà

In pieno CENTRO STORICO - Appartamento 60 mq p. 2 no ascensore doppia esposizione EST-SUD 2 locali più servizio, sottotetto, affaccio su cortile interno in stabile d'epoca a corte ristrutturato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 297.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 55 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIORGIO n. 2 , piano: 2, intestato a
- nato a il per diritto proprietà
- nata a il x diritto abitazione
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile comune/vano scala-altra ui/altra UI. Si precisa che il numero civico in scheda catastale va rettificato da 2 a 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 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:	€ 75.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.135,00
Data della valutazione:	24/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di assegnataria diritto di abitazione.

In forza di assegnazione di casa coniugale Trascritta a PV il 07/04/2014 RG 4573 RP 3349.

Occupata con 2 figli di cui 1 minore M1996 F2001.

Da verifica presso AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Milano 4 il soggetto esecutato NON risulta come dante causa in contratti di locazione.

L'immobile e da considerarsi **OCCUPATO ai fini del decreto di trasferimento.**

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:

Diritto di Abitazione, del 20/04/2011 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 9233/11 di repertorio, trascritta il 07/04/2014 a PAVIA ai nn. RG 4573 RP 3349 , a favore di [REDACTED] derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

Assegnazione casa coniugale

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 21/09/2006 a firma di QUAGLIATA Vittorio notaio in Sesto San giovanni (MI) ai nn. 99787/14962 di repertorio, registrata il 26/09/2006 a MONZA ai nn. 8384 1T, iscritta il 28/09/2006 a PAVIA ai nn. RG 23266 RP 5394, a favore di UNICREDIT BANCA SpA, contro [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni al termine rate mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, del 19/08/2016 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 39532 di repertorio, trascritta il 16/09/2016 a PAVIA ai nn. RG 14576 RP 9383, a favore di UNICREDIT SpA, contro [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo precepto €. 74.397,10 oltre ulteriori interessi e spese

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:	€. 320,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 115,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2006 - attuale proprietario), con atto stipulato il 21/09/2006 a firma di QUAGLIATA VITTORIO notaio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) ai nn. 99786/14961 di repertorio, trascritto il 28/09/2006 a PAVIA ai nn. RG 23265 RP 13454, in forza di atto di compravendita.

DERIVANTE DALLE ORIGINARIE PARTICELLE 55 SUB. 101 E 55 SUB. 710, E COSI' RISULTANTE IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 134997.1/2005 DEL 19/12/2005 - PROTOCOLLO N. MI0843506- PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di titolo (ante ventennio fino al 28/01/2005), con atto stipulato il 19/07/1996 a firma di NOT. QUAGLIATA Sede: SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 52427 di repertorio, in forza di titolo

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2005 fino al 21/09/2006), con atto stipulato il 28/01/2005 a firma di DE MARTINIS Paolo notaio in Settimo milanese (MI) ai nn. 57746/4530 di repertorio, trascritto il 22/02/2005 a PAVIA ai nn. RG 3088 RP 2049, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito a Fg 6 mapp 55 sub 101 - Fg 6 mapp 55 sub 710 poi sub 715 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/12/2005 protocollo n. MI0843506 in atti dal 19/12/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 134997.1/2005).

Prezzo completo per tutto l'immobile cielo/terra €. 150.000,00

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 74/71 e successive varianti, intestata a [REDACTED] agibilità del 31/12/1973 con il n. 74/71 di protocollo

DIA N. 57/2004 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione modifiche interne, presentata il 05/08/2004 con il n. 8248 di protocollo

N. 7670 e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 21/07/2005, rilasciata il 20/03/2006 con il n. 3040 di protocollo, agibilità del 15/12/2011 con il n. 1860/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 33 del 04/05/2017, l'immobile ricade in zona A - Tessuti dell'Urbanizzato - TESSUTO STORICO - zona intervento 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RILEVA ALTEZZA INGRESSO cm 194 e scale di accesso all'abitazione con 6"pe' d'oca" consequenziali. Scala di accesso all'appartamento e pianerottolo antistante il portone di ingresso a forte rischio caduta, si segnala situazione di Pericolo. Dificile realizzazione del regime di adattabilità. TALE DIFFORMITA' NON RAPPRESENTATA IN PRATICHE EDILIZIE E NON RILEVATA DAL COMUNE POTREBBE INFICIARE IL RILASCIO DI NUOVI PERMESSI EDILIZI.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN CASOREZZO PIAZZA SAN GIORGIO 9, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento 60 mq a CASOREZZO piazza San Giorgio 9, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di

1/1 di piena proprietà

In pieno CENTRO STORICO - Appartamento 60 mq p. 2 no ascensore doppia esposizione EST-SUD 2 locali più servizio, sottotetto, affaccio su cortile interno in stabile d'epoca a corte ristrutturato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 297.

Identificazione catastale:

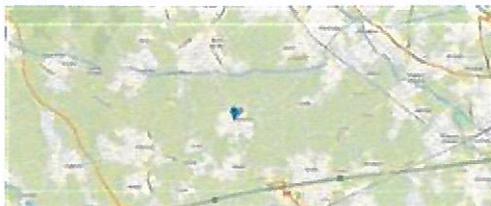
- **foglio 6 particella 55 sub. 715** (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIORGIO n. 2 , piano: 2, intestato a
- [redacted] nato a [redacted] per diritto proprietà
- [redacted] nata a [redacted] x diritto abitazione
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile comune/vano scala-altra ui/altra UI. Si precisa che il numero civico in scheda catastale va rettificato da 2 a 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MAGENTA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO.



SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante z642 Legnano-MAGENTA

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 10 min auto ARLUNO

nella media ★★☆☆☆☆

aeroporto distante 20 min auto MALPENSA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 min auto PARABIAGO e ARLUNO VITTOUNE S6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante z643 Parabiago FS - Arluno-Vittuone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante z647 Castano Primo - CORNAREDO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Z648 CASTANO PRIMO - MILANO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante z649 Busto Garolfo-Molino Dorino	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante MOLINO DORINO 20 minuti auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Comune di 5.500 abitanti a 30 minuti da Milano, posto vicino alla direttrice autostradale A4 Milano-Torino raggiungibile tramite il casello autostradale di Arluno a circa 4 km e le stazioni ferroviarie più vicine solo quelle di Parabiago (4 km) e Arluno-Vittuone (6 km). Sono invece presenti numerose linee di trasporto su gomma gestite da Movibus che collegano il paese con i principali comuni del mantovano, bresciano, legnanese e con Milano.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in rasatura a gesso - doppia mano pittura lavabile. MOLTE ZONE DI MUFFA ED INFILTRAZIONE GRAVE	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>portone di ingresso:</i> blindata. Si segnala un'altezza sottotrave in ingresso pari a cm. 194. con un pianerottolo fuori norma. pericolo di cadute.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> condominiali di accesso all'appartamento con rivestimento in marmo. SCALA FUORI NORMA PERICOLOSA	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. MANCA CERTIFICAZIONE E ADEGUAMENTO	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in fossa biologica conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. MANCA LIBRETTO CALDAIA E CERTIFICAZIONI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



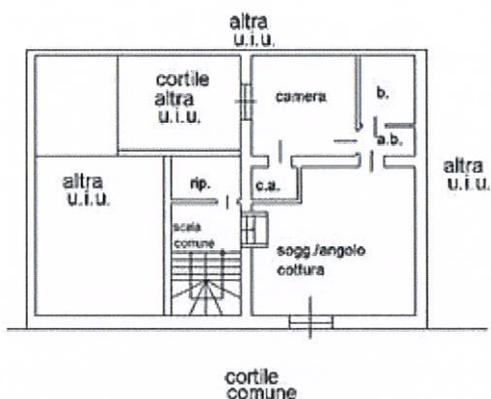
[PRESUNTO KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. NON ESISTE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2	60,00	x	85 %	=	51,00
Totale:	60,00				51,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie commerciale = sup. tot. UI comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Balconi al 50%, altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) coeff compreso tra 5% e 25%. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 C.C.I.A.A. Mi - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra pianta catastale e rilievo planimetrico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.875,00 = **95.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo

l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: CASOREZZO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale. Tipologia: ABITAZIONI CIVILI - Stato conservativo: NORMALE. Prezzo min €/mq. 1.200,00 max. €/mq. 1.350,00.

Comparazione offerte immobiliari simili in zona: Min €/mq. 1.500,00 max. €/mq. 1.557,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di PAVIA, ufficio tecnico di CASOREZZO, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI - 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017.

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	51,00	0,00	95.625,00	95.625,00

	95.625,00 €	95.625,00 €
Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:		€. 19.125,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 75.000,00
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:		€. 3.750,00
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:		€. 115,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 71.135,00

data 24/05/2018

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
C = IT
Data e ora della firma:
24/05/2018 16:19:26



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ELENCO ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
- ALL 3 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Pratiche edilizie
- ALL. 6 Visura storica catastale dei beni
- ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.

