
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott. Giuseppe Fiengo

Esecuzione forzata R.G. n. 680/2018
Promossa da
Intercondominio RZ6 - Rozzano (MI)
contro

Relazione estimativa

Esperto incaricato dal Giudice
Arch. Alessandra Tacchini
Valutatore immobiliare certificato



Arch. Alessandra Tacchini

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 13331

Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 6957

Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione Politecnico di Milano VI 2018 03.0005

C.F. TCCLSN60R55C623U - P.IVA n. 09625340154

Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. / F. 0239313400 – nuntius@tin.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via della Cooperazione, 121 - 20089 Rozzano (MI) - **Lotto:** 1 (unico) - **Corpo:** A

1. Dati catastali - Categoria: abitazione di tipo economico [A3] – Identificativi: F. 26, P. 200, S. 57

Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 26, P. 200, S. 8

Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 26, P. 200, S. 9

2. Possesso: utilizzato dagli Esecutati

3. Accessibilità¹ dell'esercizio commerciale a soggetti diversamente abili:² verosimilmente consentita

4. Creditori iscritti: Banca Agricola Mantovana Spa

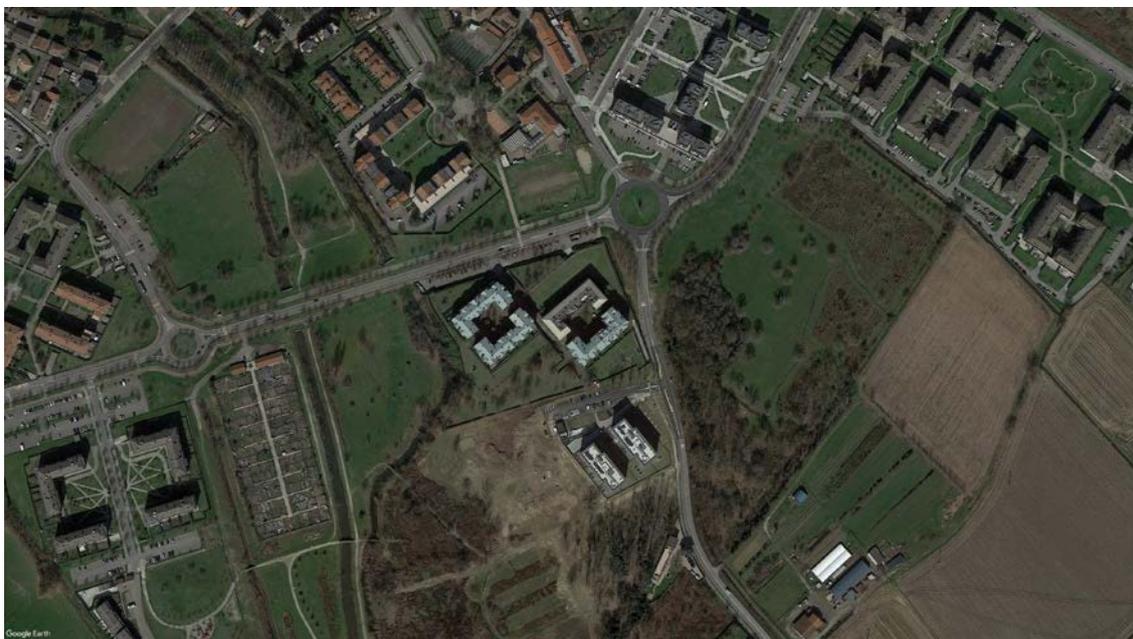
5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata

8. Stima del bene c.d. libero in base al valore di mercato: **€ 198.000,00**

9. Valore del bene c.d. libero proposto a base d'asta: **€ 184.000,00**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

¹ Ovvero, "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89.

² Con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr. ICF OMS) di persone utilizzando sedie a ruote.



Bene immobile sito in Rozzano (MI) - Via della Cooperazione, civ. 121

Lotto 1

1 Identificazione

Proprietà superficaria per l'intera quota di un appartamento sito in Rozzano, Via della Cooperazione, 121, piano secondo (terzo fuori terra), composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, due bagni, balcone e cantina (piano terreno), il tutto avente superficie commerciale di m² 98,00 circa; nonché di un'autorimessa e di un posto auto coperto, entrambi per singola autovettura, siti al piano terreno. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento - F. 26, P. 200, S. 57, Z. C. unica, Cat. A/3, Cl. 3, Con. 5,5 vani, Rendita € 511,29; autorimessa F. 26, P. 200, S. 8, Z. C. unica, Cat. C/6, Cl. 3, Con. 18 m², R. € 52,06; posto auto F. 26, P. 200, S. 9, Z. C. unica, Cat. C/6, Cl. 1, Con. 12 m², R. € 25,41. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento – appartamento sub. 58, parti comuni, appartamento sub. 75, mappale 203; cantina – cantina sub. 63, parti comuni, corridoio comune, cantina sub. 58; autorimessa – autorimessa sub. 7, parti comuni, proprietà di terzi, corsia di manovra; posto auto – posto auto sub. 10, corsia comune, proprietà di terzi, posto auto sub. 10. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).³

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 25; Malpensa (VA) 60; Orio al Serio (BG) 70; raccordo autostradale più prossimo: Pavia Milano Ticinese 3; Stazione metropolitana più vicina: Assago Forum (M2) 5; trasporti urbani di superficie Linee 15, 220.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.01.19; l'unità immobiliare risultava utilizzata dagli Esecutati. Per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzione tra Cooperativa "Il Portico Soc. Coop. Ed. rl" e CIMEP, atto Notaio Sormani, 27.01.95 n. 131414/35617, trascritto presso la Conser. dei RR. II. di Milano 2, 09.02.95 nn. 11915/7561.

Annotazione: la suddetta convenzione, ⁴ condiziona l'alienabilità del bene oggetto di stima come segue: ⁵ a) requisiti dell'acquirente (art. 13); b) prezzo di alienazione (art. 13);⁶ c) pertinenzialità dell'autorimessa e del posto auto (art. 11).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

³ L'appartamento è indicato al piano secondo nell'atto di provenienza, nei documenti catastali, nonché sulla pulsantiera dell'ascensore; è invece indicato come piano primo negli atti di fabbrica, essendo sovrastante il piano terreno (con appartamenti dotati di giardino); per l'altro, l'accesso ai fabbricati avviene dal piano anditi ed autorimesse, piano ribassato rispetto alla quota del piano stradale. – Cfr. "elaborati grafici comunali" (sezione edificio a pag. 78 dell'appendice).

⁴ Che si richiama integralmente e che si allega alla presente relazione.

⁵ Così come indicato anche nell'atto di provenienza del bene staggito.

⁶ Si rinvia al successivo punto 9.2 della presente relazione.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 06.10.06 ai nn. 152339/37678, a favore di Banca Agricola Mantovana Spa con sede in Mantova, C.F. 02017160207; a carico di _____ per la quota di ½ rispettivamente della proprietà dei beni staggiti;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05.03.18 ai nn. 28577/4439, a favore di Intercondominio RZ6 con sede in Rozzano C.F. 95714600152; a carico di _____ per la quota di ½ rispettivamente della proprietà;
- ipoteca concessione amministrativa / riscossione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 02.05.18 ai nn. 55979/9409, a favore di Agenzia delle Entrate Spa con sede in Milano C.F. 13756881002; a carico di _____ per la quota di 1/2 della proprietà superficaria.

Annotazione: così come da certificato ipotecario n. MI924548 in data 06.06.18; successivamente, la scrivente ha effettuato in data 09.01.19 una verifica riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

- ##### 4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____ per la quota di ½ rispettivamente della proprietà superficaria, a favore di Intercondominio RZ6 con sede in Rozzano C.F. 95714600152, atto n. 8958 in data 13.03.18; trascritto il 23.05.18 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 65914/43788. -

Annotazione: il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo deperimento, è computabile in € 598,00 (imposte ipotecarie, € 400,00 - imposte di bollo € 118,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

- ##### 4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

- ##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

- ##### 5.1 Condominio Il Portico e la Pergola - Spese di gestione immobiliare) ordinarie annue: € 1.450,00 circa; b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00 - Spese condominiali scadute ed insolute al 18.10.18: € 8.682,30⁹

- ##### 5.2 Intercondominio RZ6 - Spese di gestione immobiliare: ¹⁰ a) ordinarie annue: € 330,00 circa; b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00 - Spese condominiali scadute ed insolute al 18.09.18: € 5.659,14

- ##### 5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

- ##### 5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come da certificato ipotecario n. MI924548 in data 06.06.18; successivamente, la scrivente ha effettuato in data 09.01.19 una verifica riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

- ##### 5.5 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

Rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), si è provveduto ad acquisirne copia.

⁷ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

⁸ Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

⁹ Si segnala l'esistenza di un fondo spese, la cui quota di spettanza per l'immobile staggito risulta pari a € 2.664,42.

¹⁰ Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

¹¹ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.



6 Proprietà

6.1 **Attuale** – per la quota di 1/2 rispettivamente della proprietà superficaria in forza di atto Dott. Luciano Quaggia (notaio in Milano) in data 13.09.06 n. 211292/31198, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06.10.06 ai nn. 152338/79776.

6.2 Precedenti (nel ventennio):

6.2.1 per l'intera quota in forza di atto Dott. Carla Fresca Fantoni (notaio in Milano) in data 09.04.99 nn. 3958/2378, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06.05.99 ai nn. 42358/29513.

6.2.2 **Cooperativa "Il Portico Soc. Coop. Ed. rl"** per l'intera quota in forza di titoli anteriori al ventennio.

Annotazione: così come da certificato ipotecario n. MI924548 in data 06.06.18; successivamente, la scrivente ha effettuato in data 09.01.19 una verifica riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

7 Titoli abilitativi

- Certificato di agibilità (mediante formazione di silenzio assenso) - 18.12.18
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 15.03.95 n. 4015
- Titolo abilitativo (D.I.A.) - 24.04.97 n. 12776

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 **Conformità edilizia:** sostanzialmente riscontrata.

7.1.2 **Conformità catastale:** sostanzialmente riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà superficaria per l'intera quota di un appartamento sito in Rozzano, Via della Cooperazione, 121, piano secondo (terzo fuori terra), composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, due bagni, balcone e cantina (piano terreno), il tutto avente superficie commerciale di m² 98,00 circa; nonché di un'autorimessa e di un posto auto coperto, entrambi per singola autovettura, siti al piano terreno. - Identificazione catastale (come da relativa misura): appartamento - F. 26, P. 200, S. 57, Z. C. unica, Cat. A/3, Cl. 3, Con. 5,5 vani, Rendita € 511,29; autorimessa F. 26, P. 200, S. 8, Z. C. unica, Cat. C/6, Cl. 3, Con. 18 m², R. € 52,06; posto auto F. 26, P. 200, S. 9, Z. C. unica, Cat. C/6, Cl. 1, Con. 12 m², R. € 25,41. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento – appartamento sub. 58, parti comuni, appartamento sub. 75, mappale 203; cantina – cantina sub. 63, parti comuni, corridoio comune, cantina sub. 58; autorimessa – autorimessa sub. 7, parti comuni, proprietà di terzi, corsia di manovra; posto auto – posto auto sub. 10, corsia comune, proprietà di terzi, posto auto sub. 10. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). - Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord-ovest e a sud-est (fronti finestrate) ed avere altezza interna di m 2,70 (appartamento); la cantina ha altezza interna di m 2,40; l'autorimessa ha altezza interna di m 2,40; il posto auto ha altezza interna di m 2,40. Detto bene non richiede interventi manutentivi salvo quelli di tipo ordinario.

¹² Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.



Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)¹³

Destinazioni d'uso	A	B	C
Appartamento			
Locali	93,02	1,00	93,02
Balcone	17,82	0,25	4,45
Cantina	4,82	0,20	0,96
Totale			98,43
Totale arrotondato			98,00
Autorimessa per singola autovettura			
Totale	19,80		a corpo
Posto per singola autovettura			
Totale	12,00		a corpo

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr. art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

¹³ In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.



Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Legno
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Serramenti esterni	Finestre legno con vetrocamera e oscuranti ad anta in legno
Serramenti interni	Porte in legno
Bagno 1	4 sanitari (con vasca)
Bagno 2	4 sanitari (con doccia)
Rivestimenti verticali (bagni)	Piastrelle in ceramica h m 2.05
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 2.05
Ingresso unità immobiliare	Porta di tipo c.d. blindato

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria	Esistente (disimpegno) (2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno 2
Climatizzazione	Esistente (2,3)
Ventilazione meccanica	Inesistente
Diffusione audio	Inesistente
Antifurto	Inesistente

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche del vano cantina (parti esclusive)

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazione	Gres
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Tubazione condominiale

Caratteristiche morfologiche dell'autorimessa (parti esclusive)

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazioni	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti

Caratteristiche morfologiche del posto auto (parti esclusive)

Pavimentazioni	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti



8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerato il compendio immobiliare staggito nel suo complesso, non si reputa possibile e comunque economicamente vantaggioso un suo frazionamento, ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

8.1 Metodologia

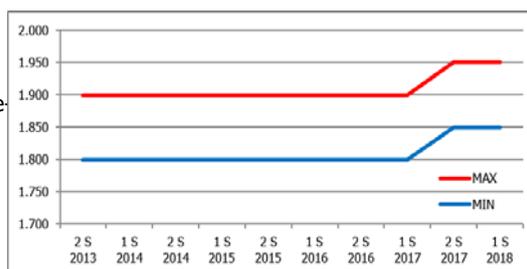
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

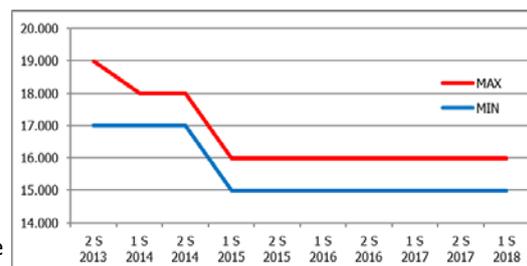
Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di Con. (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni generali riguardanti il mercato immobiliare di riferimento

RESIDENZIALE - Negli ultimi 5 anni l'andamento di mercato per la residenza nella zona periferica¹⁴ di Rozzano per immobili recenti (entro i 30 anni di vetustà) ha registrato incrementi sia per i valori massimi, sia per i valori minimi. A fine periodo si sono registrati incrementi del 2% circa per i valori massimi (€ 1.950,00 m²) e incrementi del 3% circa per i valori minimi (€ 1.850,00 m²) così come raffigurato nel grafico.



AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA – Negli ultimi 5 anni l'andamento di mercato per autorimesse per singola autovettura nella zona periferica¹⁵ di Rozzano ha registrato decrementi sia per i valori massimi, sia per i valori minimi. A fine periodo si sono registrati decrementi del 15% circa per i valori massimi (€ 16.000,00 a corpo) e decrementi del 12% circa per i valori minimi (€ 15.000,00 a corpo) così come raffigurato nello schema grafico.



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo,¹⁶ derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo.¹⁷

¹⁴ Cfr. cosiddetta zona omogenea e relativi valori minimi e massimi - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL (variazioni \pm 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile").

¹⁵ Idem.

¹⁶ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

¹⁷ Gli elementi di comparazione sono stati rilevati in base agli atti di alienazione riportati di seguito: a)



8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	190.000,00	170.000,00	180.000,00	-
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	3	6	10	-
Superficie commerciale (m ²)	87,00	84,00	85,00	98,00
Livello di piano (n.)	3	3	1	2
Autorimessa (n.)	1	1	1	1
Posto auto (n.)	-	1	-	1
Stato conservativo (1 ÷ 3)	3	2	3	2

Valori marginali

Caratteristiche (€)	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale (€ m ²)	2.023,18	2.023,18	2.023,18	-
Livello di piano (€ n.)	945,27	845,77	900,00	-
Autorimessa (n.1)	16.000,00	16.000,00	16.000,00	-
Posto auto (n.1)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-
Stato conservativo (€ °)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-

Sintesi estimativa

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Valori di alienazione	190.000,00	170.000,00	180.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	22.261,90	28.333,33	26.309,52	-
Livello di piano	-945,27	-845,77	900,00	-
Autorimessa	-	-	-	-
Posto auto	8.000,00	-	8.000,00	-
Stato conservativo	-10.000,00	-	-10.000,00	-
Valori di alienazione correlati	209.316,63	197.487,56	205.209,52	-

Valore di mercato del lotto oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € (209.316,63 + 197.487,56 + 205.209,52) : 3 = \mathbf{€ 204.004,57}$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(209.316,63 - 197.487,56) \cdot 100] : 197.487,56 = 5,99\% \leq 10,00\%$$



8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota € ¹⁸
Residenza	98,00	204.004,57	198.073,14
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione¹⁹			198.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%) ²⁰	- €	9.900,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità): ²¹	- €	3.560,00
Totale in detrazione	- €	13.460,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	184.540,00
Valore netto dell'unità immobiliare (arrotondato per eccesso)	€	184.000,00

Milano, 18.01.19


Arch. Alessandra Tacchini
 Valutatore immobiliare certificato

Auspucando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, la scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

- a) stampe fotografiche
- b) attestato di prestazione energetica – 02.03.18 n. 1518900009818

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- c) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
- d) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visure storiche per immobile, schede ed elaborato planimetrico
- e) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Rozzano:

- f) Ufficio urbanistica ed edilizia

¹⁸ Detratto l'importo di € 5.931,43 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (comunicazione Amm.ne Comunale di Rozzano - 30.10.18).

¹⁹ In relazione alla convenzione indicata al precedente punto 4.1.3, l'Amm.ne comunale di Rozzano ha inviato alla scrivente in data 22.10.18 documentazione concernente il calcolo del valore di alienazione mediante metodologia CIMEP, individuabile a tal proposito in € 204.319,34 (+ 3% circa del valore stimato).

²⁰ Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

²¹ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.

