



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 766/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio di Viale Lombardia n. 25 in Milano

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:  
Avv. Tina Labricciosa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO MACCABRUNI**

CF: MCCRR52A09F205Z  
con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2  
telefono: 02512949  
email: mac.rob@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 766/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Viale Lombardia 25, quartiere Città degli Studi, della superficie commerciale di **41,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ad uso di appartamento residenziale sito al piano ottavo del Condominio di Viale Lombardia 25 a Milano avente altezza interna di m. 3,00 composto da un disimpegno di ingresso da cui si accede ad una piccolo locale cucina, alla camera da letto, al bagno e a un ripostiglio ricavati nell'adiacente sottotetto. Annessa all'appartamento vi è una zona a terrazzo all'interno della quale è stata ricavata una veranda di circa mq. 14,00 avente altezza netta interna di m. 2,50 che appare rifinita e dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ottavo , ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 274 particella 485 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia n. 25, piano: ottavo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: altro solaio, via Lombardia, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su balcone dell'appartamento al piano settimo.

L'intero edificio sviluppa dieci piani, nove piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 143.759,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 136.571,05</b>
Data della valutazione:	<b>03/07/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Nell'ambito della procedura risultano, agli atti del fascicolo, essere stati depositati:

- Ricorso per intervento Avv. Maurizio Perego in data 23/05/2017 in qualità di creditore di Building srl per la somma di euro 5.000,00.
- Ricorso per intervento Agenzia delle Entrate Riscossione in data 13/09/2017 creditrice di Building srl per la somma di euro 25.026,31.
- Ricorso per intervento Geom. Massimiliano Cavallini del 19/12/2017 in qualità di creditore di Building srl per la somma di euro 11.541,42.

#### **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**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Gallizia di Vergano Margherita ai nn. 4565/2642 di repertorio, registrata il 18/04/2008 a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano 1 ai nn. 23518/5102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 540.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: anni 2.

Capitale euro 300.000,00; Tasso interesse annuo 5,66%; interessi euro 144.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/04/2016 a Milano 1 ai nn. 20682/13929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto.

Pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 08/03/2016 numero di repertorio 7502

pignoramento, trascritta il 28/05/2018 a Milano 1 ai nn. 42191/29678, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

Pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 07/04/2018 numero di repertorio 11477

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:	<b>€ 1.596,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 18.670,00</b>
Ulteriori avvertenze:	



- Le spese condominiali ordinarie annue si riferiscono all'ultimo rendiconto dell'esercizio 2017/18.
- Il valore relativo alle spese condominiali insolute alla data della presente perizia è stato fornito dall'Amministratore del Condominio con mail in data 05/04/2019.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di compravendita stipulato in data 09/04/2008 a rogito dott. Margherita Gallizia Notaio in Milano a mezzo del quale Milesi Anna Giovanna Maria ha venduto al Building srl in persona dell'Amministratore Unico Gadolini Roberto l'unità immobiliare ad uso abitazione al piano ottavo, composta da un locale oltre servizi con annesso vano solaio, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 274, mappale 485, subalterno 27, viale Lombardia 25, cat. A/3, cl. 4, vani 3, RC euro 410,58. Atto N. 4564/2641 Rep. reg. a Milano 5 il 17.04.2008 al n. 9783, serie IT, trascritto a Milano 1 il 18/04/2008 ai nn. RG 20682 / RP 13929.

A Milesi Anna Giovanna Maria l'unità immobiliare è pervenuta in forza di compravendita da "Immobiliare Lombarda Venticinque srl" con atto in data 08/03/1962 n. 188944/13250 Rep. Dr. Michele Capasso Notaio in Milano, registrato a Milano - atti pubblici - in data 28.03.1962 n. 38442, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il 05.04.1962 ai nn. 18612/14790.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2008), con atto stipulato il 09/04/2008 a firma di Dott. Margherita Gallizia di Vergano ai nn. 4564/2641 rep. di repertorio, registrato il 17/04/2008 a Milano 5 ai nn. 9783, trascritto il 18/04/2008 a Milano ai nn. 20628 RG/ 13929 RP

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/2005 N. **5537/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero abitativo sottotetto, presentata il 23/07/2009 con il n. 568567000/2009 di protocollo

DIA (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 N. **2045/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla PE 5537/2009: demolizione di tavolati interni e costruzione di altri per una diversa distribuzione interna, rifacimento pavimenti e serramenti, aumento superficie terrazzo mediante la rimozione di una parte di tetto di copertura., presentata il 22/03/2010 con il n. 229710000/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 16 del 22/05/2012 - BURL n. 47 del 21/11/2012, l'immobile ricade in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.2 - Tessuti urbani compatti a cortina



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

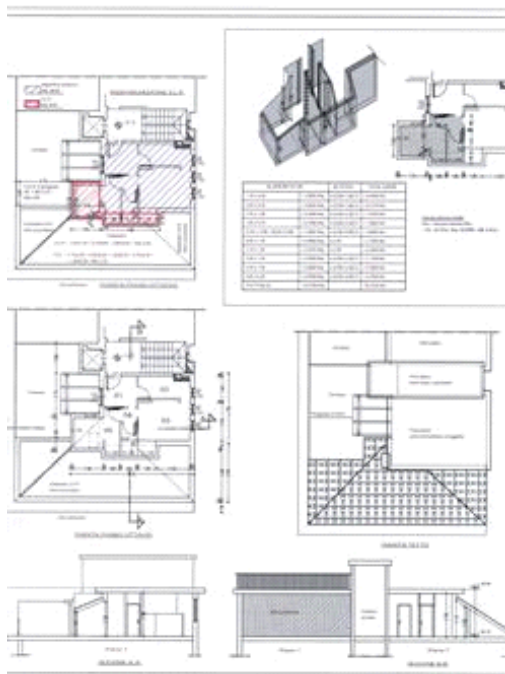
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata sul terrazzo di proprietà esclusiva una veranda di circa 14 mq. con pareti in vetro e tetto in lamiera preverniciata coibentata, munito di impianto di climatizzazione e riscaldamento (termosifone a muro), pavimentata in parquet di legno e arredata. Tale veranda comporta un aumento di superficie lorda di pavimento non ammessa dalle NTA del PGT e quindi andrà demolita riportando il terrazzo allo stato originario. Neppure tale veranda può essere retrocessa alla destinazione di serra per fiori in quanto la sua superficie eccede il 25% della superficie del terrazzo così ponendosi in violazione dell'Art. 1, comma 2.8. del Regolamento Edilizio in vigore dal 20/10/1999 e sue modifiche e integrazioni. (normativa di riferimento: LR 12/2005, NTA PGT, Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Onere per demolizione veranda compreso abbassamento al piano di carico autocarro con argano e trasporto alle pubbliche discariche o a recupero materiali.: €5.000,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: Con sentenza n. 4049/2017 pubblicata il 07/04/2017 (RG 54266/2012), Building srl è stata condannata alla rimessa in pristino della porzione di sottotetto occupata senza titolo ripristinando la falda inclinata del tetto delo stabile nella posizione anteriore all'esecuzione dei lavori ed arretrando il muro di confine con il sottotetto di proprietà condominiale nella posizione originaria; le opere da demolire a ripristino del preesistente sottotetto sono indicate in colore giallo nella planimetria che segue. (normativa di riferimento: Regolamento Condominiale)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- importo delle opere di ripristino della porzione di sottotetto condominiale come stimato dal CTU nell'ambito del procedimento RG 54266/2012 di cui alla Sentenza 4049/17 del 07/04/2017 compresa IVA (22%) opere da demolire e ripristinare come incicate : €15.161,00
- spese tecniche per progettazione, direzione lavori, sicurezza, adeguamento scheda catastale per ripristino stato di fatto : €4.000,00



## PIANTA PIANO OTTAVO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIALE LOMBARDIA 25, QUARTIERE CITTÀ DEGLI STUDI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Viale Lombardia 25, quartiere Città degli Studi, della superficie commerciale di **41,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ad uso di appartamento residenziale sito al piano ottavo del Condominio di Viale Lombardia 25 a Milano avente altezza interna di m. 3,00 composto da un disimpegno di ingresso da cui si accede ad una piccolo locale cucina, alla camera da letto, al bagno e a un ripostiglio ricavati nell'adiacente sottotetto. Annessa all'appartamento vi è una zona a terrazzo all'interno della quale è stata ricavata una veranda di circa mq. 14,00 avente altezza netta interna di m. 2,50 che appare rifinita e dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

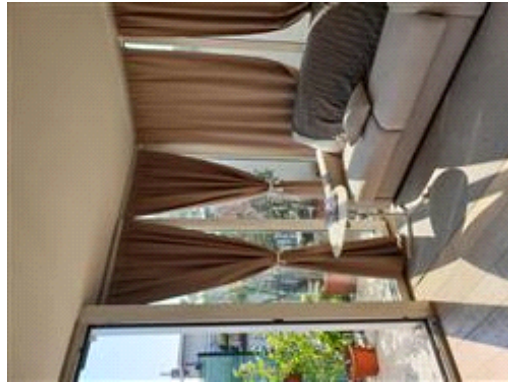
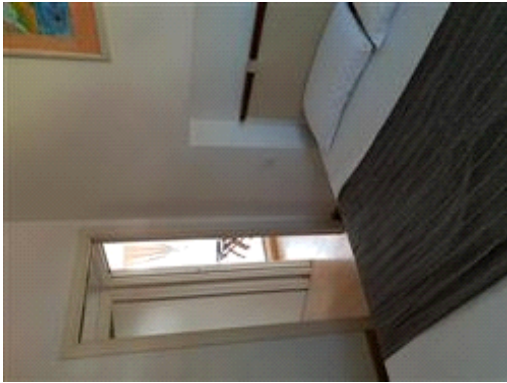
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ottavo , ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 274 particella 485 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia n. 25, piano: ottavo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: altro solaio, via Lombardia, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su balcone dell'appartamento al piano settimo.

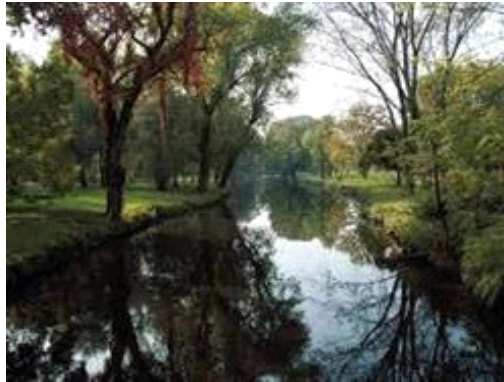
L'intero edificio sviluppa dieci piani, nove piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2008.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Politecnico di Milano, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lambro.



Parco urbano attraversato dal Fiume Lambro superficie 78 ettari circa

#### SERVIZI

ospedale

ottimo

università

eccellente

scuola media superiore

ottimo

scuola media inferiore

buono

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

parco giochi

al di sopra della media

negozi al dettaglio

buono

piscina

buono

verde attrezzato

nella media

farmacie

buono

supermercato

buono

teatro

ottimo





#### COLLEGAMENTI

metropolitana distante 50 metri	buono	
autobus distante 50 metri	al di sopra della media	
ferrovia distante 1 km	buono	
aeroporto distante 3,8 km	ottimo	
tangenziale distante 1 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, attualmente di proprietà di Building srl, si sviluppa su unico piano (ottavo residenziale e ultimo) con altezza netta interna di m. 3,00. Originariamente, all'atto dell'acquisto l'unità immobiliare misurava mq. 28,50 circa e si componeva di un unico locale con ingresso diretto dal vano scale, da un piccolo vano cucina, da un disimpegno e da un bagno; dal locale si accedeva ad una terrazza a cielo aperto di mq. 27 circa.

Successivamente all'acquisto da parte di Building srl in data 09/04/2008 sono state intraprese, dalla suddetta Società, opere interne di manutenzione straordinaria e ampliamento che hanno interessato una porzione dell'esistente sottotetto al fine di ricavare un bagno e ulteriori spazi non agibili per il ripostiglio e la camera da letto per un totale di circa 8,5 mq.

I pavimenti dell'intero appartamento, compreso bagno e cucina, sono in listoni di legno di rovere incollati, il bagno è rivestito in lastrine di marmo lavorato limitatamente al vano doccia.

E' stata inoltre realizzata, sul terrazzo di proprietà, una veranda in carpenteria di alluminio/acciaio, tamponamenti in doppio vetro e copertura in pannelli di acciaio zincato verniciato coibentati, che viene utilizzata quale locale di soggiorno pavimentata in parquet, rifinita e dotata di riscaldamento e climatizzazione.

Tale veranda, della superficie di mq. 14,00 circa ed h. netta m. 2,50 è da considerarsi abusiva in quanto comporta un incremento di slp (superficie lorda di pavimento) non ammissibile ai sensi del vigente strumento urbanistico rappresentato dal Piano di Governo del Territorio (PGT).

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* n. 3 finestre verso cortile (due in camera da letto e una in cucina) oltre a lucernario velux in bagno realizzati in alluminio preverniciato con doppi vetri (termophane) e legno naturale (velux)

buono

*infissi interni:* porte scorrevoli tipo "scrinio" e ad anta singola realizzati in legno laccato colore bianco

buono

*manto di copertura:* realizzato in in parte a falde con tegole in laterizio e in parte a lastrico solare (terrazzi di proprietà) con coibentazione in non coibentata

nella media





<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in laterizio con coibentazione in camera d'aria con interposto materassino coibente , il rivestimento è realizzato in in tesserine di clinker	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pavimentazione terrazzo in gres antigelivo	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno (parquet a listoni). il parquet a listoni riveste anche il bagno e la veranda ricavata sul terrazzo	ottimo	
<i>plafoni:</i> realizzati in rasatura a gesso	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portoncino di primo ingresso di tipo blindato realizzato in legno e acciaio	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle scorrevoli realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti interne e divisorie realizzato in rasatura a gesso e intonaco al civile (stabilitura)	buono	
<i>scaie:</i> centrale a doppia rampa e piè d'oca con rivestimento in granito	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> tv e satellite conformità: non rilevata	buono	
<i>antifurto:</i> non presente		
<i>antincendio:</i> non rilevata		
<i>aria compressa:</i> non rilevata		
<i>ascensore:</i> oleodinamico conformità: non rilevata	al di sopra della media	
<i>citofonico:</i> tradizionale conformità: non rilevata	nella media	
<i>condizionamento:</i> climatizzatore singolo (veranda) con alimentazione a elettrica e liquido con diffusori in split conformità: non rilevata	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia realizzato nell'anno 2008 , la tensione è di 230 Volt conformità: conforme ma certificazione non reperita	buono	
<i>fognatura:</i> tradizionale di tipo misto la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in Viale lombardia conformità: non rilevata	nella media	
<i>gas:</i> a contatore con alimentazione a gas di città conformità: non rilevata	nella media	
<i>idrico:</i> tradizionale con autoclave, tubazioni orizzontali di distribuzione,colonne montanti, contatore, tubazioni interne sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevate	nella media	
<i>telefonico:</i> punto telefonico con wi.fi ; il centralino è no conformità: non rilevata	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato condominiale con alimentazione in acqua calda i diffusori sono in	nella media	



termosifoni in ghisa e alluminio preverniciato  
conformità: non rilevata

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in c.a.

nella media ★★★★★★★★

*fondazioni:* plinti e travi rovescie costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

*scaie interne:* a doppia rampa parallela realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

nella media ★★★★★★★★

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media ★★★★★★★★

*strutture verticali:* costruite in pilastri in c.a.

nella media ★★★★★★★★

*travi:* costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

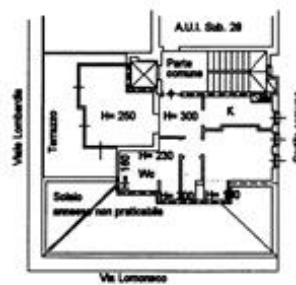
CONSISTENZA:

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	
calcolo effettuato in base alla superficie lorda di pavimento	28,48	x	100 %	=	28,48
terrazzo al piano	27,00	x	50 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>55,48</b>				<b>41,98</b>

### PIANTA PIANO OTTAVO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio Comune di Milano; 2° semestre 2018 fascia/zona periferica Piola - Argonne - Corsica per abitazioni civili in ottimo stato di conversazione, valori compresi fra 3.200 - 4.000 euro/mq.
- Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano 2° semestre 2017, edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con l'Ufficio Studi di F.I.M.A.A.; prezzi di mercato in Milano Circonvallazione, zona 33 Abruzzi - Romagna per appartamenti di recente ristrutturazione, valori compresi 3.200 - 3.400 euro/mq.
- Borsino Immobiliare di Milano quotazioni aprile 2019 per abitazioni civili in ottimo stato siti in Milano, zona Aspromonte, Porpora, Teodosio valori compresi fra 3.041 - 3.267 euro/mq.
- Immobiliare.it valutazioni immobiliari per abitazioni civili poste in Viale Lombardia e immediate adiacenze in ottimo stato conservativo considerata la superficie e il livello di piano (oltre il quinto), valori compresi fra 4.000 - 4.796 euro/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,98 x 4.000,00 = **167.920,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 167.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 167.920,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore al metro quadro stimato, di entità medio alta per la zona, è stato stimato tenendo conto della particolare appetibilità che i miniappartamenti dotati di ampio terrazzo a cielo aperto con accesso dal piano abitabile rivestono nel mercato immobiliare milanese in particolare per la zona di città degli studi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Provinciale di Milano 1, ufficio tecnico di Comune di Milano Area Sportello Unico per l'Edilizia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari 2° semestre 2018

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	41,98	0,00	167.920,00	167.920,00
				<b>167.920,00 €</b>	<b>167.920,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 24.161,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.759,00**

**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: **€ 7.187,95**

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: **€ 136.571,05**

data 03/07/2019

il tecnico incaricato  
ROBERTO MACCABRUNI

