



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIALE TOSCANA 17/A IN CINISELLO BALSAMO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:
Avv. Diletta SAROLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLR579M26F205F
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4
telefono: 3498472930
email: pieriniloris@gmail.com
PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Toscana 17, della superficie commerciale di **63,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali e servizi al quinto piano con **vano di cantina al piano seminterrato**.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione atti soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 97 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE TOSCANA n. 17 CINISELLO BALSAMO, piano: S1 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): - dell'appartamento: ad est Viale Toscana; a sud proprietà di terzi e vano ascensore; ad ovest corridoio comune e proprietà di terzi; a nord spazio comune; - della cantina: a nord ed a sud cantine di proprietà di terzi; ad est Viale Toscana; ad ovest corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.988,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.980,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 14/11/2019 a Milano 2[^] ai nn. 142233/27437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 233.917,68

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/01/2024 a Milano 2[^] ai nn. 4043/2934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato da Michele PUOPOLO con Studio in: Cernusco Sul Naviglio (MI), Piazza Vecchia Filanda n.1 Email: info@studiopuopolo.com.

Lo scrivente, alla data odierna, non ha ancora ricevuto dall'Amministratore informazioni relative all'ammontare delle spese di cui sopra.

Tale onere viene rimesso a carico del futuro aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2017), con atto stipulato il 05/12/2017 a firma di Notaio Maria Borlone ai nn. 92697/21615 di repertorio, trascritto il 13/12/2017 a Milano 2[^] ai nn. 151001/97268,.
Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile sopra descritto, al ventennio, era di proprietà dei signori:
Bianco Giuseppe o Giuseppe Ercole o Giuseppe Ercole Antonio nato a Bianchi il giorno 22 settembre 1941, codice fiscale: BNC GPP 41P22 A842M,
Aiello Maria Luisa nata a Bianchi il giorno 19 gennaio 1947, codice fiscale: LLA MLS 47A59 A842R,
coniugi in dichiarato regime di comunione legale dei beni,
per acquisto fattone con **scrittura privata** autenticata nelle firme dal notaio Pietro Guarna di Milano in data **14 ottobre 1982** - N. 67230 di repertorio, trascritta a Milano 2 in data 3 novembre 1982 ai nn.58783/46658;

Successivamente, in forza di successione in morte del predetto signor *** DATO OSCURATO *** , cessato di vivere ab-intestato in data 15 maggio 2015 (dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Cinisello Balsamo in data 14 gennaio 2016 al n. 18 vol. 9990, trascritta a Milano 2 in data 5 maggio 2017 ai N.ri 52462/34076), la quota di metà (9/18 - nove diciottesimi) dell'immobile suddescritto è passata ai suoi eredi legittimi, signori:

*** DATO OSCURATO ***
coniuge, per quota di 3/18 (tre diciottesimi),
Bianco Maria Assunta nata a Milano il giorno 4 ottobre 1970, codice fiscale: BNC MSS 70R44 F205R,
Bianco Katia nata a Milano il giorno 26 gennaio 1978, codice fiscale: BNC KTA 78A66 F2051,
Bianco Emmanuele Ercole nato a Milano il giorno 7 novembre 1983, codice fiscale: BNC MNL 83S07 F205F,
figli, per quote di 2/18 (due diciottesimi) ciascuno;
l'accettazione - tacita - dell'eredità relitta dal predetto de-cuius è stata trascritta a Milano 2 in data 13 settembre 2016 ai N.ri 101666/64356;

Avvertenza:

la nota di trascrizione del titolo di provenienza al soggetto esecutato (presa, ripetesi, a Milano 2 in data 13 dicembre 2017 ai N.ri 151001/97268), indicava erroneamente le quote oggetto di trasferimento a carico dei venditori;
indica infatti quali soggetti "contro":

*** DATO OSCURATO *** , mentre così doveva essere:

*** DATO OSCURATO ***

Per la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 del Codice Civile il Creditore Procedente ha pertanto provveduto alla relativa rettifica con nota trascritta a Milano 2[^] in data 16/04/2024 ai nn.48896/35295 (vedasi documento "agg.ispez.agg. al 20/09/2024 qui allegato).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **260/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 15/05/1961, rilasciata il 30/06/1961 con il n. 260/61 di protocollo, agibilità del 04/07/1963

Concessione/Autorizzazione in Sanatoria N. **542/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione unità e innalzamento del fabbricato di due livelli oltre i 16 mt licenziati, presentata il 17/03/1986 con il n. 012745 di protocollo, rilasciata il 19/02/1991.
Il titolo è riferito solamente a appartamento in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa articolazione del piano interrato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria a livello condominiale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione in quota: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA TOSCANA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Toscana 17, della superficie commerciale di **63,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali e servizi al quinto piano con **vano di cantina al piano seminterrato**.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione atti soprattutto all'adeguamento degli impianti primari alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 97 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE TOSCANA n. 17 CINISELLO BALSAMO, piano: S1 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): - dell'appartamento: ad est Viale Toscana; a sud proprietà di terzi e vano ascensore; ad ovest corridoio comune e proprietà di terzi; a nord spazio comune; - della cantina: a nord ed a sud cantine di proprietà di terzi; ad est Viale Toscana; ad ovest corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 800mt

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono	
nella media	
buono	
nella media	
scarso	
mediocre	
scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc - vetrocamera al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e listelli di parquet pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da adeguare scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: video conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in boiler elettrico in cucina conformità: non rilevabile 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	59,50	x	100 %	=	59,50

Balcone	9,10	x	30 %	=	2,73
Vano di cantina	3,40	x	25 %	=	0,85
Totale:	72,00				63,08



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 717/2019

Descrizione: Appartamento di 67,00 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appartamento posto al piano quinto di un edificio condominiale, l'unità internamente è composta da corridoio di ingresso, soggiorno, cucinino, bagno e camera da letto oltre a balcone ed una cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Toscana, 17B Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.626,87 Euro/mq

Valore Ctu: 87.005,00 pari a: 1.298,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.254,39 pari a: 973,95 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 381/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano primo con piano di solaio al piano terzo, 2 anticamere, 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 balcone al piano 3-4ft. Cantina., 1

Indirizzo: Viale Toscana, 17/a Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.500,00 pari a 715,28 Euro/mq

Valore Ctu: 61.517,46 pari a: 854,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.517,46 pari a: 854,41 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/07/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 92137 Registro Particolare 64505

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto in piano secondo composto due locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato.

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.742,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/06/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 85991 Registro Particolare 60255

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano quinto composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 25357 Registro Particolare 17175

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali, servizi e balcone, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.216,87 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	109.000,00	115.000,00
Consistenza	63,08	67,00	66,00
Data [mesi]	0	18,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.626,87	1.742,42
vendita in asta	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,17	-181,67	-191,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.626,87	1.626,87
vendita in asta	-5 %	-5.450,00	-5.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo		109.000,00	115.000,00
Data [mesi]		-3.270,00	-2.875,00
Prezzo unitario		-6.377,31	-4.750,45
vendita in asta		0,00	-5.750,00
Prezzo corretto		99.352,69	101.624,55

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **100.488,62**

Divergenza: 2,24% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,08 x 1.593,03 = **100.488,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.488,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.488,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cinisello Balsamo, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, osservatori del mercato immobiliare OMI, OSMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	63,08	0,00	100.488,33	100.488,33
				100.488,33 €	100.488,33 €

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: **€. 98.988,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 8,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.980,00

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI