



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 511/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ROSA MALIENO

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

avv. Caterina Doriana Vescera

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Ponti - LOTTO UNICO**

CF: PNTGRG48L10D286A

con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3

telefono: 0

email: [arch@giorgioponti.it](mailto:arch@giorgioponti.it)

PEC: [giorgio.ponti@archiworldpec.it](mailto:giorgio.ponti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 511/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAPONAGO VIA SILVIO PELLICO 16, 12, frazione Loc. La Molgora, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento, in ottime condizioni, in palazzina residenziale di recente costruzione, in zona periferica di Caponago.

L'u.i., composta da ingresso, ampia zona soggiorno/letto, cucina e bagno, è posta al primo piano, ed è collegata da scala interna al piano sottotetto non abitabile. Al piano interrato vi è una cantina di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 -S1, ha un'altezza interna di al P1 di 271 cm. Al P2 h min 170 cm e max 362 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 16, piano: S1 - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Superficie catastale totali mq 90  
Coerenze: tratte da rogito. Da nord in senso orario, dell'appartamento e del sottotetto, in un solo corpo: prospetto su sottoscala annesso alla u.i. mapp. 503, sub. 4; vano scala comune; porzione di ballatoio di proprietà della u.i. mapp. 503 sub. 7; area comune; villetta e annesso cortile u.i. mapp. 507; area mapp. 508. Della cantina: corridoio comune, box mapp. 394 sub. 15, cantina mapp. 503 sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**A.1** **box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 394 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 12, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MQ catastali totali 18  
Coerenze: tratte da rogito. box al mapp. 394 sub. 18; area comune di manovra; terrapieno.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,90 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 173.022,80</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **172.670,00**

Data della valutazione: **02/05/2024**

### **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 **giudiziale**, stipulata il 27/11/2012 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 10561/2012 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 ai nn. 13612/1865, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Milano .

Importo capitale: 242.035,28 .

Durata ipoteca: 227.780,82

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/04/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1783 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. 106416/19902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Ordinario di Bergamo.

Importo capitale: €35.527,07.

Durata ipoteca: €32.247,21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1231 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 ai nn. 106417/19903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo.

Importo ipoteca: €62.932,59.

Importo capitale: €57.490,35

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di Fondo patrimoniale, stipulata il 27/07/2023 a firma di notaio Sergio Luppi ai nn. 73342/14573 di repertorio, registrata il 01/08/2023 a Milano 1 ai nn. 61966 serie 1T , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di Fondo patrimoniale.

Non opponibile, su parere espresso dal CG.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.220,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 352,34
Millesimi condominiali:	52,06

Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti in data 7/3/24 da Amministratore di condominio: Studio Fardello Pirovano, tel. 039 6852251 - 039 9711671 info@studiofardellopirovano.it -

Le spese condominiali scadute ed insolute riportate sono riferite alla gestione in corso (ad oggi) e alla gestione precedente, senza il riporto delle gestioni passate. Tali spese sono state detratte dal valore immobiliare accertato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2001), con atto stipulato il 28/11/2001 a firma di notaio Vittorio Meda ai nn. 76313/7156 di repertorio, trascritto il 17/12/2001 ai nn. 140476/87162

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7/96 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di edificio residenziale a due piani fuori terra, interrato e sottotetto non abitabile, presentata il 02/02/1996 con il n. 1116 di protocollo, rilasciata il 16/12/1996

DIA N. 01/01, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 02/01/2001 con il n. 10 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che, viste le caratteristiche dell'esistente sottotetto, e tenuto conto di quanto previsto dalla LR 12/2005, è probabilmente possibile per il futuro assegnatario valutare la possibilità di un recupero del sottotetto ai fini abitativi, con una pratica edilizia apposita, predisposta da un professionista abilitato, pagando i relativi oneri, oblazioni e spese professionali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottotetto, in base alla concessione Edilizia 7/1996, risulta non agibile; fatto confermato dalla planimetria catastale che non riporta alcuna destinazione d'uso, così come peraltro, la concessione edilizia sopraccitata. Il sottotetto, in realtà, ha caratteristiche di agibilità, con una altezza media superiore a 240 cm ed è attualmente dotato di bagno e di due camere da letto, tutti arredati, oltre a divisorii interni e porte. Di conseguenza, dal punto di vista estimativo, si è tenuto conto, ad oggi, di una SIp ridotta al 50% (sottotetto non abitabile) che comunque deve essere liberato dalle camere da letto e dal bagno, e dall'impianto di riscaldamento. In conseguenza, dal valore accertato dalla presente perizia vengono detratte le spese per la rimozione delle porte, dei divisorii e del bagno, nonché la chiusura della finestra del bagno, non conforme, il tutto valutato sommariamente in 4.000 €.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di ripristino dello stato di sottotetto non agibile, come da progetto autorizzato.:  
€4.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulterà **conforme**, a seguito del ripristino di tutti gli spazi del sottotetto così come individuati nella pratica edilizia autorizzativa.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPONAGO VIA SILVIO PELLICO 16, 12, FRAZIONE LOC. LA MOLGORA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPONAGO VIA SILVIO PELLICO 16, 12, frazione Loc. La Molgora, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento, in ottime condizioni, in palazzina residenziale di recente costruzione, in zona periferica di Caponago.

L'u.i., composta da ingresso, ampia zona soggiorno/letto, cucina e bagno, è posta al primo piano, ed è collegata da scala interna al piano sottotetto non abitabile. Al piano interrato vi è una cantina di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 -S1, ha un'altezza interna di al P1 di 271 cm. Al P2 h min 170 cm e max 362 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 16, piano: S1 - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Superficie catastale totali mq 90

Coerenze: tratte da rogito. Da nord in senso orario, dell'appartamento e del sottotetto, in un solo corpo: prospetto su sottoscala annesso alla u.i. mapp. 503, sub. 4; vano scala comune; porzione di ballatoio di proprietà della u.i. mapp. 503 sub. 7; area comune; villetta e annesso cortile u.i. mapp. 507; area mapp. 508. Della cantina: corridoio comune, box mapp. 394 sub. 15, cantina mapp. 503 sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*VISTA ESTERNI*



*BALLATOIO DI INGRESSO*



*SOGGIORNO P1*



*SOGGIORNO P1*



*CUCINA P1*



*SCALA AL SOTTOTETTO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



UBICAZIONE NEL TERRITORIO



VISTA AEREA



ESTERNI



ZONA



ZONA



SERVIZI

- farmacie
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- centro sportivo
- spazi verde
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 3 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera. al piano 1 e al parte al piano 2

ottimo

*infissi esterni:* velux realizzati in legno con vetrocamera. piano sottotetto

ottimo

*protezioni infissi esterni:* scuri realizzate in legno

ottimo

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. piano 1 soggiorno e ingresso, e piano sottotetto nelle camere

ottimo

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. piano 1 e piano sottotetto (cucina e bagno)

ottimo

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in mosaico piastrelle h 220 cm. bagno al piano 1. Una parete ha un inserto in vetrocemento.

ottimo

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica h 200 cm. bagno al piano sottotetto

ottimo

*infissi interni:* doppia porta di ingresso alla u.i. (porta blindata più porta legno e vetro)

ottimo

*infissi interni:* a scomparsa realizzati in legno. porta del bagno al P1

ottimo

*infissi interni:* 2 a scomparsa e 1 scorrevole esterna realizzati in legno. porte al piano sottotetto

ottimo

*scale:* interna con rivestimento in struttura in ferro con gradini in legno. scala interna di collegamento al piano sottotetto

ottimo

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* centralizzata conformità: non rilevabile, funzionante

nella media

*antifurto:* conformità: non rilevabile, funzionante

nella media

*citofonico:* video conformità: non rilevabile, funzionante

nella media

*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in 2 split (uno per piano) conformità: non rilevabile, funzionante

nella media

*termico:* autonomo con alimentazione in metano conformità: non rilevabile, funzionante

nella media



*BAGNO AL P1*



*BAGNO AL P1*



*SOTTOTETTO*



*CAMERA SOTTOTETTO*



BAGNO SOTTOTETTO



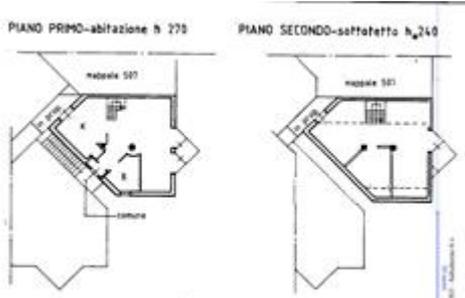
BAGNO SOTTOTETTO

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 P1, P2, cantina. Superficie catastale totale da visura (il sottotetto, essendo non agibile, è stato computato al 50% della superficie).	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>



PIANTA PIANO 1 E SOTTOTETTO (estratto catastale non in scala)



PIANTA CANTINA (estratto catastale non in scala)

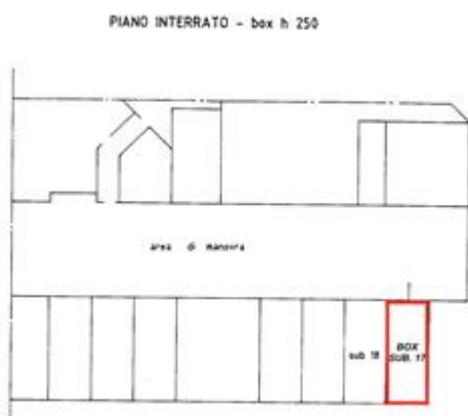
ACCESSORI:

**box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 394 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 12, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MQ catastali totali 18  
Coerenze: tratte da rogito. box al mapp. 394 sub. 18; area comune di manovra; terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo (mq catastali)	18,00	x	55 %	=	9,90
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,90</b>



ESTERNO BOX

PIANTA BOX (estratto catastale non in scala)



INTERNO BOX

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in realtà, si sono utilizzati due procedimenti di stima per il calcolo del valore di mercato, ed esattamente un procedimento comparativo- parametrico e un procedimento reddituale, poi mediati; quando possibile tali procedimenti vengono integrati e validati con verifiche puntuali su atti di compravendita o annunci di vendita (Asking Prices).

Per quanto riguarda il processo valutativo si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nella allegata tabella Fonti.1. Nella stessa si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti.

Inoltre, ai fini delle valutazioni sugli andamenti di mercato, sono stati verificati anche i Comparativi delle Aste in corso della zona, forniti da parte di Astalegale nell'applicativo del software per la presente valutazione.

#### **Osservazioni e precisazioni**

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente,

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di acquisto dell'acquirente assegnatario.
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, né facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente. Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono mobili tutti gli altri beni".

Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;

- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonchè l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.

- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.772,00	=	<b>159.480,00</b>
Valore superficie accessori:	9,90	x	1.772,00	=	<b>17.542,80</b>
					<b>177.022,80</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 177.022,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 177.022,80</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonchè di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.1, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito.

Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138\_98 Catasto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caponago, osservatori del mercato immobiliare Oss. Imm. AT/OMI, Piu`prezzi.it – CCIA Milano, Comparabilitalia.it, ed inoltre: fonti locali

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	90,00	9,90	177.022,80	177.022,80
				<b>177.022,80 €</b>	<b>177.022,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 173.022,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** **€ 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 352,34**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,46**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.670,00**

data 02/05/2024

il tecnico incaricato  
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO