

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1522/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MILANO Viale degli Imbriani 30, quartiere Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è un **negozio C/1 identificato con (foglio 131, mappale 315, subalterno 4)** al piano terreno dello stabile in Via degli Imbriani n. 30 a Milano Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso al locale negozio (tale immobile viene utilizzato come appartamento da terzi senza titolo)...

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via degli Imbriani n. 30 era già Via Stelvio 142 e 142/a.

Il negozio è composto da due locali aventi una altezza interna di circa 3,95 mt; è stato soppalcato all'interno di ogni locale dove si accede mediante scala interna.

L'altezza sotto i soppalchi e l'estensione dei soppalchi stessi non rispettano gli standard urbanistici.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato ha subito diverse variazioni rispetto alla planimetria catastale aggiornata al 24/01/2020.

In particolare:

- Sono stati demoliti dei tavolati e costruiti altri tavolati
- Sono stati creati 2 soppalchi con loro accesso mediante scala interna
- Il bagno con accesso dall'esterno (planimetria presentazione del 12/03/1990) è stato inglobato nell'appartamento dell'appartamento confinante.

Tale bene è distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 131, mappale 315, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, superficie catastale 41 mq, rendita catastale 1.010,19 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Acerenza, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord del centro di Milano della città, zona Bovisa, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una buona posizione per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dall'autostrada A4. La stazione della metropolitana più vicina è Maciacchini a 1.5km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 2, 82 e 92.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. Gli Ospedali più vicini sono il Niguarda a circa 4 km, e l'Humanitas San Pio X sempre a 4 km di distanza; l'ospedale FatebeneFratelli dista a 4.5km. Il traffico nella zona è moderato, inteso nelle ore di punta, si evidenzia una presenza di parcheggi scarsa. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 9 km.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 315 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 1.010,19 Euro, indirizzo catastale: Via degli Imbriani n. 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Acerenza,

proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 41,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 63.800,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 58.000,00 |
| Data della valutazione: | 26/02/2020 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 insieme al Custode Avv. Timpano Pancrazio, l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Per tali motivi non essendoci titoli opponibili alla procedura esecutiva l'immobile è da considerarsi LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca legale iscritta a Milano 1 il giorno 2 Dicembre 2005 con nota nn. 92685/22923 a

- ipoteca legale iscritta a Milano 1 il giorno 12 Marzo 2012 con nota nn.12774/1915 a favore

annesso vano di cantina in Via Paolo Frisi 6 identificati con i subalterni 4 e 52 del mappale 182. La piena proprietà del negozio di Via degli Imbriani n. 30 identificato con il subalterno 4 del mappale 315

- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il giorno 24 Maggio 2018 con nota nn.41306/6498 a

gravante la quota pari a 1/2 del negozio con annesso vano di cantina di Via Paolo Frisi n.6 identificati con i subalterni 4 e 52 del mappale 182.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il giorno 20 Giugno 2018 con nota nr. 49467/1825...

proprietà di tutte le porzioni in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 1 il giorno 01/08/2018 con nota nr. 63753/44323 a favore di "CONDOMINIO VIA DEGLI IMBRIANI N. 30 MILANO"

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 02 agosto 2018 al 25 febbraio 2020) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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: *Nessuna.*

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

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: € 1.250,00

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.500,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato da Studio Cesaretti S.A.S. con studio in Via Ludovico Muratori n. 6 a Milano. Le spese condominiali per l'appartamento comunicate allo scrivente in data 24/02/2020 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua circa 1.250,00 euro
- Sono presenti spese straordinarie già deliberate che il debitore sta attualmente provvedendo al pagamento delle stesse
- Spese insolte in arretrato e non pagate alla data del 24/02/2020 risultano pari a 17.558,75 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in circa 2.500,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il 26 Ottobre 2018, gli enti immobiliari in oggetto risultano:

1. **Primo del ventennio** gli enti immobiliari in oggetto erano di [redacted] al quale pervennero in forza di [redacted]
 - **Quanto al negozio di via degli Imbriani n.30:** in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio di Milano Alfredo Aquaro il giorno 13/07/1988 n.52292/12645 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici il giorno 29/07/1988 al n. 85081 e trascritto a Milano I il giorno 29/07/1988 con nota nn. 35426/24628
 - **Quanto al negozio e al vano di cantina di via Paolo Frisi n.6**
 - **Relativamente alla quota pari a 1/2 (un mezzo)** in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio di Milano Giuseppe Antonio Masini il giorno 15/12/1983 n.12266/1889 di repertorio, registrato a Milano atti privati il giorno 27/12/1983 al n. 62307 e trascritto a Milano I il giorno 06/01/1984 con nota nn.1171/966, fatto presente che il vano di cantina era identificato solo con il riferimento alla scheda catastale sopra citata, presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 18/12/1982 al n.8625 di protocollo
 - **Relativamente alla restante quota pari a 1/2** in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio di Rho Teresa Palumbo il giorno 07/05/2012 n.53803/13157 di repertorio, registrato a Rho atti telematici il giorno 11/05/2012 al n.1195 serie 1T e trascritto a Milano I il giorno 15/05/2012 con nota nn.24284/17539.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti al Comune di Milano e dopo aver visionato la documentazione a disposizione sono emersi i seguenti informazioni relativi agli immobili pignorati:

- Immobile risalente a prima degli anni '30
- La planimetria catastale (ultima a disposizione in catasto) risulta del 12/03/1990

Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode l'Avv. Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare in possesso del sig. [redacted] si presenta [redacted] rispetto alla situazione catastale e quindi anche rispetto a quella [redacted].

Infatti, nel negozio al piano terra sono stati creati due soppalchi di estensione [redacted] standard urbanistici rispetto alla superficie calpestabile, sono stati demoliti dei tavolati e sono stati costruiti altri tavolati chiudendo delle porte. Dalla planimetria catastale (dalla presentazione del 12/03/1990) si nota che il bagno avente accesso dall'esterno è stato nella realtà inglobato nell'altro appartamento confinante.

Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti e di un colloquio con i tecnici di tale ufficio: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

Nota: si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode l'Avv. Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare in possesso del [redacted] presenta non conforme rispetto alla situazione catastale. Nel negozio al piano terra sono stati creati due sopralzo [redacted] rispetto alla superficie calpestabile, sono stati demoliti [redacted] e sono stati costruiti altri tavolati chiudendo delle porte. Dalla planimetria catastale (dalla presentazione del 12/03/1990) si nota che il bagno avente accesso dall'esterno è stato nella realtà inglobato nell'altro appartamento confinante. Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre demolire tutte le parti sopra elencate per portare lo stato dei luoghi come da pratica edilizia e scheda catastale. I costi stimati Opere Edili e oneri di discarica per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati a circa 10.000 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere Edilizie e Oneri di Discarica: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode l'Avv. Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare in possesso del [redacted] presenta non conforme rispetto alla situazione catastale. Nel negozio al piano terra sono stati creati due sopralzo [redacted] rispetto alla superficie calpestabile, sono stati demoliti [redacted] e sono stati costruiti altri tavolati chiudendo delle porte. Dalla planimetria catastale (dalla presentazione del 12/03/1990) si nota che il bagno avente accesso dall'esterno è stato nella realtà inglobato nell'altro appartamento confinante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre demolire tutte le parti sopra elencate per portare lo stato dei luoghi come da pratica edilizia e scheda catastale. I costi stimati Opere Edili e oneri di discarica per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati a circa 10.000 euro.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIALE DEGLI IMBRIANI 30, QUARTIERE PERIFERICA/BOVISA,
BAUSAN, IMBONATI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Viale degli Imbriani 30, quartiere Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1^o di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è un **negozio C/1 identificato con (foglio 131, mappale 315, subalterno 4)** al piano terreno dello stabile in Via degli Imbriani n. 30 a Milano Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso al locale negozio (tale immobile viene utilizzato come appartamento da terzi senza titolo)

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via degli Imbriani n. 30 era già Via Stelvio 142 e 142/a.

Il negozio è composto da due locali aventi una altezza interna di circa 3,95 mt; è stato soppalcato all'interno di ogni locale dove si accede mediante scala interna.

L'altezza sotto i soppalchi e l'estensione dei soppalchi stessi non rispettano gli standard urbanistici.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato ha subito diverse variazioni rispetto alla planimetria catastale aggiornata al 24/01/2020.

In particolare:

- Sono stati demoliti dei tavolati e costruiti altri tavolati
- Sono stati creati 2 soppalchi con loro accesso mediante scala interna
- Il bagno con accesso dall'esterno (planimetria presentazione del 12/03/1990) è stato inglobato nell'appartamento dell'appartamento confinante.

Tale bene è distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 131, mappale 315, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, superficie catastale 41 mq, rendita catastale 1.010,19 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Acerenza, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord del centro di Milano della città, zona Bovisa, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una buona posizione per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dall'autostrada A4. La stazione della metropolitana più vicina è Maciacchini a 1.5km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 2, 82 e 92.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. Gli Ospedali più vicini sono il Niguarda a circa 4 km, e l'Humanitas San Pio X sempre a 4 km di distanza; l'ospedale FatebeneFratelli dista a 4.5km. Il traffico nella zona è moderato, inteso nelle ore di punta, si evidenzia una presenza di parcheggi scarsa. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 9 km.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 315 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 1.010,19 Euro, indirizzo catastale: Via degli Imbriani n. 30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Acerenza, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Politecnico Campus Bovisa). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

in linea sopra la media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche interne negozio Via degli Imbriani n. 30 Milano:

Pavimento: pavimento in parquet (condizioni buone), ad eccezione del bagno dove è presente un pavimento in ceramica (mediocri)

Porta di ingresso: porta blindata in legno (condizioni buone)

Finestre: serramenti in alluminio a vetro singolo (condizioni buone)

Pareti: pareti con finitura in piastrelle in ceramica in bagno (condizioni mediocri), pareti intonacate e tinteggiate nel resto dell'unità (condizioni mediocri)

Riscaldamento: Il riscaldamento è assente. Vengono utilizzato come sistema di generazione di calore dei termosifoni elettrici.

ACS: gestita autonomamente tramite un boiler elettrico

Sistema di Raffrescamento: dual split

Citofono: impianto solo audio

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto gas: presente

Classe energetica: N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato.

Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Negoziò | 41,00 | x | 100 % | = | 41,00 |
| Totale: | 41,00 | | | | 41,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 1.400 euro/mq e i 2.200 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.500 euro/mq e i 2.100 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 1.800 €/mq pari al valor medio tra i due listini. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 1.800,00 = **73.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.
Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 1.400 euro/mq e i 2.200 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.500 euro/mq e i 2.100 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 1.800 €/mq pari al valor medio tra i due listini. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

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 | negozio | 41,00 | 0,00 | 73.800,00 | 73.800,00 |
| | | | | 73.800,00 € | 73.800,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.190,00**

| | |
|---|--------------------|
| 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: | € 2.500,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | € 110,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 58.000,00 |

data 26/02/2020

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

