



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei Creditori della Liquidazione Studio Immobiliare Di Capriati Davide

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr.ssa Agnese Vincenza

CURATORE:

Dr.ssa Monica Pazzini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mottadelli**

CF:MTTDRA78M18B729K  
con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34  
telefono: 3395324085  
email: dmottad@hestudio.com  
PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 37/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a OPERA Via Sporting Mirasole 21, frazione Noverasco, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Ampio appartamento di 3 locali con studio oltre servizi ubicato al piano quarto di uno stabile in Condominio facente parte del complesso residenziale denominato "Sporting Mirasole".

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo e risulta composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, uno studio, tre servizi igienici, tre balconi oltre a rispostigli.

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

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

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

- foglio 1 particella 148 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: Via Sporting Mirasole, 21, piano: 4/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: dapprima cortile comune indi ragione di terzi, enti comuni, cortile comune, altra ragione di terzi. quanto al vano di cantina: dapprima terrapieno indi cantina di terzi, corridoio comune di accesso, altra cantina di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

**A.1** **posto auto**, identificato con il numero 94.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 148 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sporting Mirasole, 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima corsello comune di manovra indi posti auto di terzi per tre lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.266,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.039,56
Data della valutazione:	23/10/2024

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla signora Garlati Simona in qualità di comproprietaria.

### **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:*

Convenzione edilizia di cui all'atto di ratifica di convenzione autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, registrato a Milano il 2 luglio 1975 al n. 21266 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 settembre 1975 ai nn. 30493 d'ordine e 26370 di formalità e successivo atto di cessione di area autenticato nelle firme dal medesimo Notaio in data 17 novembre 1977 rep. n. 446206, registrato a Milano il 7 dicembre 1977 al n. 55604 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 dicembre 1977 ai nn. 52934 d'ordine e 44061 di formalità. C h e le strade interne al complesso edilizio, pur essendo di proprietà del supercondominio, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni d a lottizzarsi circoscrivendo, quando ciò si renderà necessario ed opportuno in base alla rete stradale di cui allo strumento urbanistico allora vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le predette strade potranno, in casi speciali, essere esonerate d a tale servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune di Opera, sussistano particolari circostanze che, analogamente a quanto sopra, i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali servizi del complesso residenziale dovranno sopportare, se ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas e d eventuali altri servizi dei terreni lottizzandi circoscrivendo previo pagamento di adeguati contributi d a parte di coloro che si allacciano ed in favore dei proprietari dei condotti; che per le aree facenti parte del complesso residenziale libere d a edificazioni é stato trascritto, ai sensi del sopracitato atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, vincolo di inedificabilità.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/12/2009 a firma di FALCE LUIGI ANDREA ai nn. 7181/4227 di repertorio, iscritta il 08/01/2010 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 360 Registro Generale 1347, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 382.500,00.

Importo capitale: € 255.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, stipulata il 29/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 220 di repertorio, trascritta il 17/06/2024 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 57446 Registro Generale 80147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 7.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.000,00**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali è stato fornito dall'occupante dell'immobile. Il sottoscritto ha provveduto a scrivere all'amministratore del condominio che al momento non ha fornito nessuna risposta.

Si segnala:

- servitù costituita in favore dell'ENEL con atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Moretti già di Milano in data 22 giugno 1976 rep. n. 26351, depositato tra gli atti del medesimo Notaio in pari d a t a rep. n. 26354/2921, registrato a Busto Arsizio il 5 luglio 1976 al n. 1766 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 luglio 1976 ai nn. 31193 d'ordine e 26167 di formalità, portante a titolo di servitù;
- diritto di collocare, mantenere e d esercitare proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nei locali siti al piano cantinato del complesso che assumeranno la destinazione di cabine elettriche ad uso esclusivo dell'ENEL;
- diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze e il diritto di installare od infiggere nei locali le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili, posare le condutture elettriche secondo tracciati tecnicamente più idonei;
- servitù costituita tra la "Noverasca S. R.L." e l'allora proprietaria del complesso residenziale la "Sporting Mirasole S.p.A.", con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 16 marzo 1978 rep. n. 450232, registrato a Milano il 29 marzo 1978 al n. 12893 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 aprile 1978 ai nn. 19654 d'ordine e 17073 di formalità, portante costituzione di servitù di passo per tubazioni e d impianti allo scopo di fornire e ricevere il calore per il riscaldamento e l'acqua calda.

Per maggiori informazioni consultare il regolamento di condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2009), con atto stipulato il 15/12/2009 a firma di FALCE LUIGI ANDREA ai nn. 7180/4226 di repertorio, trascritto il 08/01/2010 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 741 Registro Generale 1346

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 48/73 N.O. n.29/73 e successive varianti, per lavori di costruzione edificio residenziale, presentata il 24/12/1973 con il n. 4581 di protocollo, agibilità del 21/07/1977.  
(informazioni riportate nell'atto di provenienza)

Permesso di costruire in sanatoria N. 14/2014 (p.e. 85/2014) e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella modifica della perpetrazione e distributivo dei piani interrati destinati a box in difformità al titolo abilitativo edilizio, presentata il 19/09/2014 con il n. 0017808/2014 di protocollo, rilasciata il 08/10/2014 con il n. 0019347/2014 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OPERA VIA SPORTING MIRASOLE 21, FRAZIONE NOVERASCO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OPERA Via Sporting Mirasole 21, frazione Noverasco, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Ampio appartamento di 3 locali con studio oltre servizi ubicato al piano quarto di uno stabile in Condominio facente parte del complesso residenziale denominato "Sporting Mirasole".

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo e risulta composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, uno studio, tre servizi igienici, tre balconi oltre a rispostigli.

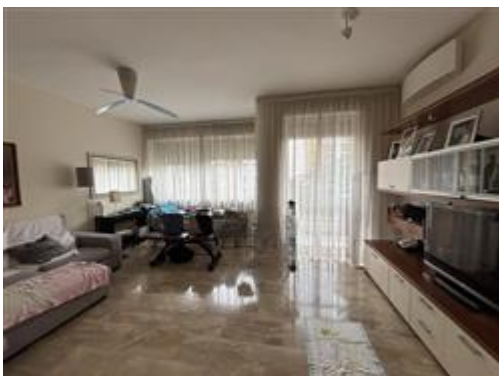
Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

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

- foglio 1 particella 148 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: Via Sporting Mirasole, 21, piano: 4/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: dapprima cortile comune indi ragione di terzi, enti comuni, cortile comune, altra ragione di terzi. quanto al vano di cantina: dapprima terrapieno indi cantina di terzi, corridoio comune di accesso, altra cantina di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.







esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in marmo (zona giorno) parquet (zona notte) ceramica (servizi) buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con alimentazione in al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
metano i diffusori sono in radiatori

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





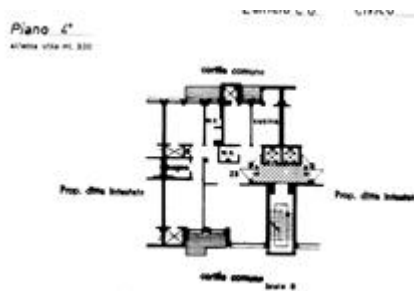


**CONSISTENZA:**

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	132,00	x	100 %	=	132,00
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>132,00</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, identificato con il numero 94.

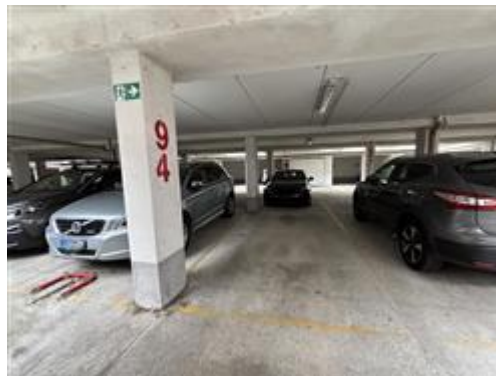
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 148 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sporting Mirasole, 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):  
Dapprima corsello comune di manovra indi posti auto di terzi per tre lati. Salvo errori e come

meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>6,50</b>



## 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: 25/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 64/2016

Descrizione: Appartamento posto al piano 6/S1, composto da cinque locali oltre servizi e balconi con annesso vano cantina al piano interrato.

Indirizzo: Via Sporting Mirasole, 46 Opera, MI

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.516,85 Euro/mq

Valore Ctu: 388.000,00 pari a: 2.179,78 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 310.400,00 pari a: 1.743,82 Euro/mq

Distanza: 271.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Registro generale 118783 Registro Particolare 84425

Descrizione: appartamento posto al piano quinto (distinti con il numero interno 10), composto da quattro locali oltre cucina, servizi e tre balconi, con annessi un vano cantina e un posto auto

Indirizzo: Via Sporting Mirasole n. 19, nell'Edificio denominato "C6"

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.783,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2024

Fonte di informazione: Registro generale 100409 Registro Particolare 71777

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno con zona cucina, disimpegno, camera, cabina armadio, bagno, lavanderia, due balconi

Indirizzo: Via Sporting Mirasole n. 21 edificio "C6"

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.933,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: Registro generale 2895 Registro Particolare 2146

Descrizione: appartamento al primo piano della scala "B", composto da soggiorno con angolo cottura, due locali, doppi servizi, di- simpegno, ripostiglio, balcone e terrazzo, con annessa cantina al piano seminterrato

Indirizzo: Via Sporting Mirasole n. 21, e precisamente nell'edificio "C6"

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 193.000,00 pari a 2.168,54 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/06/2023

Fonte di informazione: Registro generale 89007 Registro Particolare 62307

Descrizione: - l'appartamento al quinto piano (identificato con il numero interno 26) della scala B, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, quattro camere, tre bagni, due ripostigli e tre balconi, con annessa cantina e posto auto

Indirizzo: complesso immobiliare denominato "Sporting Mirasole" composto da più corpi di fabbrica e precisamente nell'edificio denominato "C6"

Superfici principali e secondarie: 204

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 415.000,00 pari a 1.976,19 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati analizzati gli atti di vendita di immobili posti all'interno dello stesso condominio e

considerate due caratteristiche immobiliari: il livello di piano e l'ultimo anno di ristrutturazione (desunto dall'atto di acquisto). E' stato possibile anche verificare la presenza di un immobile venduto all'asta.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	255.000,00	193.000,00	415.000,00
Consistenza	138,50	143,00	89,00	210,00
Data [mesi]	0	1,00	10,00	16,00
Prezzo unitario	-	1.783,22	2.168,54	1.976,19
Livello di piano	4,00	5,00	1,00	5,00
Anno di ultima ristrutturazione	1.977,00	1.977,00	2.018,00	2.017,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,02	53,13	40,21	86,46
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.783,22	1.783,22	1.783,22
Livello di piano	1 %	2.550,00	1.930,00	4.150,00
Anno di ultima ristrutturazione	0,25 %	637,50	482,50	1.037,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		255.000,00	193.000,00	415.000,00
Data [mesi]		53,13	402,08	1.383,33
Prezzo unitario		-8.024,48	88.269,23	-127.500,00
Livello di piano		-2.550,00	5.790,00	-4.150,00
Anno di ultima ristrutturazione		0,00	-19.782,50	-41.500,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>244.478,65</b>	<b>267.678,81</b>	<b>243.233,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **251.796,93**

Divergenza: 9,13% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,00	x	1.818,03	=	<b>239.979,96</b>
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.818,03	=	<b>11.817,20</b>
					<b>251.797,16</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 251.797,16</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.517,97</b>

## **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, Titolo 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.

### ***Analisi del mercato immobiliare***

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### ***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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,00	6,50	251.797,16	2.517,97
				<b>251.797,16 €</b>	<b>2.517,97 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 251,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.266,17</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 226,62</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.039,56</b>

data 23/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Dario Mottadelli