



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

548/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Compagnini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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 - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 548/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LENTATE SUL SEVESO VIA ERSILIA BORGAZZI 54, della superficie commerciale di **135,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo composto da cinque locali oltre servizi e balcone, con annesso vano scala d'accesso in proprietà esclusiva (dal piano sotterraneo primo, piano terreno e piano primo), nonché vano cantina/ripostiglio al piano sotterraneo primo ed autorimessa pertinenziale al piano terreno

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 planimetrie in allegato alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 358 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ERSILIA BORGAZZI n. 54, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Quanto all'appartamento: Dapprima sottostante ragione di terzi indi appartamento di terzi, sottostante cortile comune al mapp.357 sub.704, sottostante cortile comune al mapp.358 e, per chiudere, ancora sottostante ragione di terzi. Quanto alla cantina: terrapieno, subalterno 704, cortile al mappale 357, mappale 249. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 357 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 23,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ERSILIA BORGAZZI n. 54, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, sub.701, mappale 353, mappale 249 e ancora cortile comune a chiudere

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.897,03

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **107.862,47**
Data della valutazione: **12/06/2023**

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 **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2016 a firma di CIANCI PAOLA ai nn. 34403/24832 di repertorio, iscritta il 11/04/2016 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 6768 Registro Generale 38731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 330.000 €.

Importo capitale: 165.000 €.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 6827/5415 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 99606 Registro Generale 147553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: €. **1.700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. **9.962,70**

Ulteriori avvertenze:

Le spese riportate in perizia fanno riferimento al riparto consuntivo 01/04/2022-31/03/2023 fornito dall'amministratore di condominio, eventuali ulteriori spese sono state considerate nell'attribuzione del valore.

Si fa ossevare che nel vano scala, di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto, è presente una porta di accesso ad un vano cantina di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di vendita con la presente Procedura. Ne consegue che il futuro aggiudicatario dovrà concedere servitù di accesso al vano di cantina (mapp.358 - sub.707) per mezzo del vano scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2016), con atto stipulato il 04/04/2016 a firma di CIANCI PAOLA ai nn. 34402/24831 di repertorio, trascritto il 11/04/2016 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 24436 Registro Generale 38730

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 04/04/2002 fino al 04/04/2016), con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di CASSINA GABRIELE SECONDO ai nn. 91940 di repertorio, trascritto il 18/04/2002 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 28559 Registro Generale 47736

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUZIONE N. **83/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio sup.coperta mq.435, rilasciata il 08/09/1967 con il n. 83/67 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUZIONE N. **76/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto n. 83/67, rilasciata il 02/04/1968 con il n. 76/68 di protocollo

C.I.L.A. in Sanatoria N. **59/16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa articolazione spazi interni, presentata il 15/06/2016 con il n. 20160013121 di protocollo, agibilità del 05/11/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel vano scala di proprietà esclusiva, al piano interrato, è presente una porta di accesso ad un vano cantina di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di vendita con la presente Procedura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica in Sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non riporta l'accesso al vano di cantina (non oggetto di Procedura)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione per miglior rappresentazione grafica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA ERSILIA BORGAZZI 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO VIA ERSILIA BORGAZZI 54, della superficie commerciale di **135,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo composto da cinque locali oltre servizi e balcone, con annesso vano scala d'accesso in proprietà esclusiva (dal piano sotterraneo primo, piano terreno e piano primo), nonché vano cantina/ripostiglio al piano sotterraneo primo ed autorimessa pertinenziale al piano terreno

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 358 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ERSILIA BORGAZZI n. 54, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Quanto all'appartamento: Dapprima sottostante ragione di terzi indi appartamento di terzi, sottostante cortile comune al mapp.357 sub.704, sottostante cortile comune al mapp.358 e, per chiudere, ancora sottostante ragione di terzi. Quanto alla cantina: terrapieno, subalterno 704, cortile al mappale 357, mappale 249. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc;

Porte interne in legno tamburato;

Riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa;



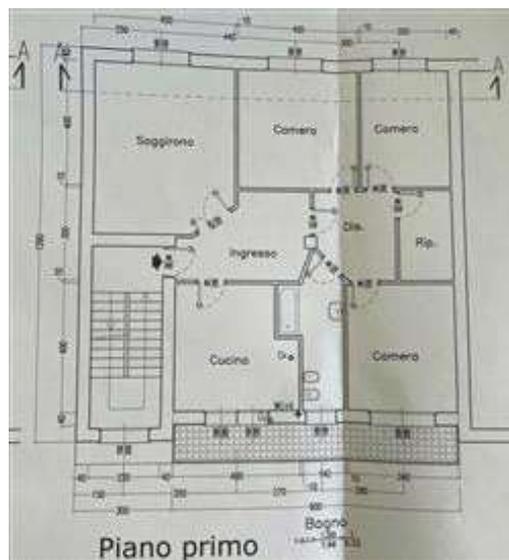


CONSISTENZA:

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	130,00	x	100 %	=	130,00
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	150,00				135,50



stato assentito

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 357 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 23,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ERSILIA BORGAZZI n. 54, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, sub.701, mappale 353, mappale 249 e ancora cortile comune a chiudere

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/04/2023

Fonte di informazione: Registro generale 54064 Registro Particolare 37460

Descrizione: appartamento primo piano con annesso box (senza ascensore)

Indirizzo: via Giovanni Pascoli 7

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.632,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/01/2023

Fonte di informazione: Registro generale 11871 Registro Particolare 7765

Descrizione: appartamento al piano primo composto da tre locali, cucina e servizio; box al piano terreno in corpo staccato.

Indirizzo: via San Fedele 12

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 70.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/11/2022

Fonte di informazione: Registro generale 168393 Registro Particolare 113960

Descrizione: appartamento posto al piano primo, avente accesso da vano scala di proprietà esclusiva posto nel lato meridionale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizio, con pertinenziale vano ad uso ripostiglio al piano terra; due vani

Indirizzo: Via Ersilia Borgazzi n. 34

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 66.000,00 pari a 1.245,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: Registro generale 136685 Registro Particolare 92245

Descrizione: appartamento al piano primo, composto di tre locali ed accessori tutti, con annessi due vani ripostiglio e stenditoio al piano secondo sottotetto

Indirizzo: via Giovanni Pascoli n. 2

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.212,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati acquistati i 4 atti di compravendita degli immobili venduti più recentemente nelle vie Borgazzi e trasversali.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	70.000,00	66.000,00	200.000,00
Consistenza	142,00	74,00	53,00	165,00
Data [mesi]	0	4,00	7,00	8,00
Prezzo unitario	-	945,95	1.245,28	1.212,12
Qualità Edificio	4,00	3,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	945,95	945,95	945,95
Qualità Edificio	5 %	3.500,00	3.300,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	70.000,00	66.000,00	200.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	64.324,32	84.189,19	-21.756,76
Qualità Edificio	3.500,00	-6.600,00	-30.000,00
Prezzo corretto	137.824,32	143.589,19	148.243,24

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **143.218,92**

Divergenza: 7,03% < **10%**

Al valore stimato si ritiene necessario detrarre l'importo per la bonifica della copertura delle unità oggetto di stima realizzata in eternit, l'intervento deve essere fatto a livello condominiale perchè riguarda l'intero immobile, per tale ragione si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,50	x	1.008,58	=	136.663,12
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.008,58	=	6.555,80
					143.218,92

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione copertura in eternit (minor valore del 10%)	-14.321,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.897,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.897,03**

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-Io 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.

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	135,50	6,50	128.897,03	128.897,03
				128.897,03 €	128.897,03 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.897,03**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.034,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.862,47**

data 12/06/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mottadelli