



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 196/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dr. Marco Ballarin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Simone Antonicelli**

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: [info@studioantonicelli.eu](mailto:info@studioantonicelli.eu)

PEC: [simone.antoncelli@geopec.it](mailto:simone.antoncelli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** con autorimessa singola, ubicato a MONZA via Jean Sibelius 16, zona Cazzaniga - Ospedale, della superficie commerciale complessiva di circa **153,00** mq per la quota di:

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

Quadrilocale con triplo affaccio, ubicato al piano terra di complesso edilizio abitativo di n. 5 piani F.T. (6 totali) ubicato in zona Cazzaniga-Ospedale Nuovo, costruito nel periodo 1968-'72, composto da: ingresso, salone doppio ad uso soggiorno - pranzo, cucina abitabile con balconcino, tre camere, due bagni, ripostiglio, piccolo locale accessorio in sottotetto e autorimessa singola posta al primo piano interrato. Condizioni generali di manutenzione: discrete/buone. Il complesso è dotato di ascensore. L'ingresso pedonale avviene tramite rampa di gradini a scendere dal marciapiede pubblico al porticato d'ingresso. L'accesso all'unità abitativa per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta quindi problematica non essendo presente impianto montascale, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO: foglio 11, particella 32, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 1.665,57 Euro, indirizzo catastale: via Jean Sibelius 16, piano: T-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze da nord in senso orario, dell'Appartamento: affaccio su cortile condominiale, altra u.i.u.-enti comuni, enti comuni-altra u.i.u.-affaccio su cortile condominiale, affaccio su cortile condominiale; coerenze del vano sottotetto: cortile condominiale, altra u.i.u., altra u.i.u.-enti comuni, altra u.i.u.
- AUTORIMESSA: foglio 11, particella 32, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: via Jean Sibelius 16, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze da nord in senso orario: enti comuni su tutti i lati

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>152,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 400.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 400.000,00</b>

Data della valutazione:

16/12/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO 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, iscritta il 09/06/2003 a Milano 2 ai nn. 87433/17044, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 108.000,00 euro.

Importo capitale: 60.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni

Ipoteca **legale** attiva, iscritta il 24/06/2009 a Milano 2 ai nn. 76883/16011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 113.406,38 euro.

Importo capitale: 56.703,19 euro.

La formalità è riferita solamente alla quota di comproprietà di 1/2 del bene (appartamento) sito in Monza distinto al foglio 11, particella 32, sub. 2, in capo al soggetto sopra indicato

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 04/05/2015 a Milano 2 ai nn. 39871/26335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE** presentata in data 2 ottobre 2015 ai numeri 95996/16341

Pignoramento del 15/04/2024 a firma TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 3127/2178 di repertorio, trascritto il 30/04/2024 a Milano 2 ai nn. 55732/40181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Il pignoramento grava sull'intero delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Si segnala Intervento di:

- SOLVER s.r.l., C.F. e P. Iva 06003540967, con sede in Milano, in forza di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo Tribunale di Milano n. 15826/2023, per l'importo complessivo di Euro 25.096,19 oltre taxa di registro del titolo non ancora liquidata ed interessi ex art. 1284 comma 4° c.c.

maturati successivamente al 25/01/2024 fino al soddisfo, spese legali di procedura e successive occorrenze

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sino a concorrenza del proprio credito di 58.765,20 euro compresi gli accessori di legge oltre agli interessi di mora maturandi

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: €. 5.303,44

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.341,01

Millesimi condominiali: 78,52

Ulteriori avvertenze:

N.B.: Per l'esercizio in corso residuano 3.977,58 euro relative alla gestione ordinaria, le cui rate non sono ancora scadute. I dati sopra indicati sono stati estratti dai prospetti contabili forniti dall'Amministratore del condominio in data 12/12/2024 e riflettono la situazione aggiornata alla data di chiusura della presente relazione.

Per eventuali ulteriori informazioni contattare: Rag. Mirko Carvani, [amministrazione.carvani@gmail.com](mailto:amministrazione.carvani@gmail.com)

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 05/05/1994 a firma notaio Monica Barsotti (Milano) n. 1050 di repertorio, trascritto il 04/06/1994 a Milano 2° ai nn. 49802/30459

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

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

per la quota di 1/1, in forza di titoli anteriori al ventennio fino al 05/05/1994

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

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

Licenza edilizia N. 243/1968, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato residenziale, richiesta presentata il 27/06/1968 n. 37803/3110 di protocollo, rilasciata il 23/08/1968

Licenza edilizia N. 111/1971, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per Varianti alla concessione n. 243 del 1968 e costruzione recinzione, richiesta presentata il 30/07/1971 n. 35009/3456 di protocollo, rilasciata il 18/04/1972.

Licenza di occupazione rilasciata in data 27/07/1984, n. 132 Reg. Cronol., n. 24386 Prot. Gen.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

L'unità risulta sostanzialmente corrispondente al progetto autorizzato, tuttavia si è riscontrata una lieve circoscritta difformità che riguarda la demolizione parziale, in due punti, del tavolato che separa il locale ingresso dal soggiorno, conformando la sommità delle due aperture così create ad arco ribassato. Per miglior comprensione vedasi elaborati grafici che seguono, a sinistra "sovrapposizione tra progetto autorizzato e stato di fatto" dove le parti eliminate sono colorate in giallo a destra "stato di fatto";

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione dei beni, rappresenta un mero giudizio personale dello scrivente che non costituisce in alcun modo valore di certificazione. Pertanto il soggetto interessato ad effettuare tale operazione dovrà, tramite proprio tecnico di fiducia, interpellare l'ufficio tecnico comunale e definire le azioni più appropriate per sanare le sopra descritte difformità. Si declina qualsivoglia responsabilità in caso di decorso negativo della pratica

Costi di regolarizzazione (puramente indicativi):

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di predisporre e presentare C.I.L.A. in sanatoria (comprensivo degli oneri di Legge): €1.800,00
- oneri da corrispondere al Comune connessi alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: €1.200,00



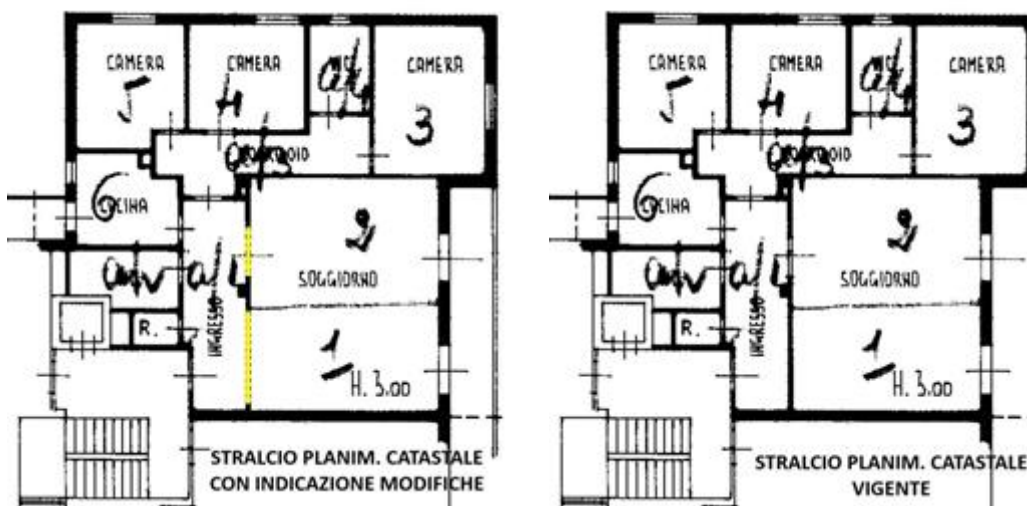
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale vigente, si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia si è riscontrata una circoscritta difformità che riguarda, la demolizione parziale del tavolato che divide il locale ingresso dal soggiorno in due punti come meglio spiegato dalle immagini che seguono, a sinistra planimetria catastale con evidenziate le parti demolite, a destra planimetria catastale vigente

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia. Si precisa che si renderà necessario scindere il piccolo sottotetto-ripostiglio dall'appartamento. Dal 2016 infatti le pertinenze come cantine e solai, aventi accesso autonomo direttamente da strada o da parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, devono essere accatastate come unità a sé stanti in categoria C/2 (magazzino/locali di deposito)

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo indicativo, incluso diritti catastali): €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA JEAN SIBELIUS 16, QUARTIERE CAZZANIGA - OSPEDALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** con autorimessa singola, ubicato a MONZA via Jean Sibelius 16, zona Cazzaniga - Ospedale, della superficie commerciale complessiva di circa **153,00** mq per la quota di:

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

Quadrilocale con triplo affaccio, ubicato al piano terra di complesso edilizio abitativo di n. 5 piani F.T. (6 totali) ubicato in zona Cazzaniga-Ospedale Nuovo, costruito nel periodo

1968-'72, composto da: ingresso, salone doppio ad uso soggiorno - pranzo, cucina abitabile con balconcino, tre camere, due bagni, ripostiglio, piccolo locale accessorio in sottotetto e autorimessa singola posta al primo piano interrato. Condizioni generali di manutenzione: discrete/buone. Il complesso è dotato di ascensore. L'ingresso pedonale avviene tramite rampa di gradini a scendere dal marciapiede pubblico al porticato d'ingresso. L'accesso all'unità abitativa per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta quindi problematica non essendo presente impianto montascale, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO: foglio 11, particella 32, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 1.665,57 Euro, indirizzo catastale: via Jean Sibelius 16, piano: T-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze da nord in senso orario, dell'Appartamento: affaccio su cortile condominiale, altra u.i.u.-enti comuni, enti comuni-altra u.i.u.-affaccio su cortile condominiale, affaccio su cortile condominiale; coerenze del vano sottotetto: cortile condominiale, altra u.i.u., altra u.i.u.-enti comuni, altra u.i.u.

- AUTORIMESSA: foglio 11, particella 32, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: via Jean Sibelius 16, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze da nord in senso orario: enti comuni su tutti i lati

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione mista residenziale/commerciale caratterizzata da traffico contenuto e buona disponibilità di parcheggi di superficie.



#### SERVIZI


ospedale  
negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,2 km (superstrada Milano-Lecco)  
tangenziale distante 8 km (tangenziali per autostrade)



ferrovia distante 3,5 km (stazione ferroviaria di Monza) nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Strutture:

*strutture verticali:* in cemento armato nella media 


*solai:* laterocemento a nervature parallele nella media 

Delle Componenti Edilizie:


*manto di copertura:* tegole in cotto nella media 


*pareti esterne:* a doppia fodera con intercapedine d'aria, coibentazione si presume assente, finitura esterna: intonaco plastico al di sotto della media 


*porta di ingresso:* anta singola blindata nella media 

*infissi interni:* apertura a battente, in legno, vetro singolo, originari epoca di costruzione mediocre 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle in plastica al di sotto della media 


*infissi interni:* ante a battente, alcune cieche in legno, altre in legno/vetro al di sotto della media 


*pavimentazione interna camere da letto:* parquet a listelli incollati, da lamare al di sotto della media 


*pavimentazione interna in tutti i locali eccetto camere da letto:* piastrelle in gres, condizioni buone, colori un pò datati nella media 


Degli Impianti:

*ascensore:* di tipo a fune, si presume a norma nella media 

*termico:* di tipo centralizzato con alimentazione a gas; diffusori: radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori e valvole termostatiche nella media 

*elettrico:* impianto ottotraccia; conformità: funzionante e si presume a norma ma da controllare a cura di elettrotecnico mancando certificato di conformità nella media 

*citofonico:* vi sono i cavi per il collegamento tuttavia apparecchio non presente 

*idrico:* acqua calda sanitaria (ACS) prodotta tramite boiler (di piccole dimensioni) ad alimentazione elettrica; conformità: da verificare. Si consiglia l'installazione di apparecchio con nella media 



maggior capacità di quello presente



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 10803300169918 registrata in data 10/09/2018

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	143,00	x	100 %	=	143,00
balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
autorimessa singola	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>167,00</b>				<b>152,80</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Gabetti immobiliare

Descrizione: Quadrilocale con balcone e cantina ubicato a piano 4°

Indirizzo: via Clementi 5, Monza - Cazzaniga -

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 435.000,00 pari a 2.959,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Tempocasa Immobiliare

Descrizione: Quadrilocale con balcone, due bagni e cantina, sito al piano terra

Indirizzo: via Lennon 7, Monza - Cazzaniga -

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 339.000,00 pari a 2.897,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Tempocasa Immobiliare

Descrizione: Trilocale con balcone e cantina, posto al piano 5°

Indirizzo: via Arrigo Boito 78, Monza - Cazzaniga -

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.888,89 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	435.000,00	339.000,00	260.000,00
Consistenza	152,80	147,00	117,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.959,18	2.897,44	2.888,89

Stato manutentivo	0,00	2,00	1,00	1,00
-------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.888,89	2.888,89	2.888,89
Stato manutentivo		30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		435.000,00	339.000,00	260.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		16.755,56	103.422,22	181.422,22
Stato manutentivo		-60.000,00	-30.000,00	-30.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>391.755,56</b>	<b>412.422,22</b>	<b>411.422,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **405.200,00**

Divergenza: 5,01% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,80 x 2.651,83 = **405.199,62**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	-199,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 405.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 405.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è 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.

*"..1. 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.*

*2 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*

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

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

#### CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono

concretizzati negli ultimi anni;

- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

**FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE:** Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari

#### **PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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	152,80	0,00	405.000,00	405.000,00
				<b>405.000,00 €</b>	<b>405.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 400.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 400.000,00**

data 16/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Simone Antonicelli