



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

582/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ACHILLE SILVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dr. Francesco Antonio Pozzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

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 - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 582/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONZA via Ludovico Pavoni 8, della superficie commerciale di **129,90** mq per la quota di 1/9 (*** DATO OSCURATO ***) gravata dal diritto di abitazione a favore della signora *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo composto da ampio soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, ripostiglio, balconi e cantina. Completa la proprietà un box.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 332 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 1.413,80 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: scala comune, cortile per tre lati e altra unità

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 332 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, borsello

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.431,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.431,45
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

L'immobile al momento del sopralluogo risultata abitata dalla signora *** DATO OSCURATO *** proprietaria dell'immobile e titolare del diritto di abitazione.

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:*

diritto di abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1788/2020 di repertorio, iscritta il 14/01/2021 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 503 Registro Generale 3685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 29.449,73.

Importo capitale: € 24.449,73.

La formalità è riferita solamente a unità oggetto di pignoramento per la quota di 1/9

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 20/09/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9104 di repertorio, iscritta il 01/03/2017 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 4097 Registro Generale 23334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 31.000,00.

Importo capitale: € 18.117,93.

La formalità è riferita solamente a unità oggetto di pignoramento per la quota di 2/18.

Annotazione n. 15122 del 14/07/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3291/2422 di repertorio, trascritta il 05/08/2021 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 82552 Registro Generale 121063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità oggetto di pignoramento per la quota di 1/9

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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 800,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In origine l'immobile era di proprietà della società S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. in forza di TRASCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 69793 Registro Generale 133003 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 279/2002 del 28/11/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - TRASFERIMENTO DI BENI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE

Successivamente l'immobile è stato trasferito ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni in forza dell'atto di acquisto a firma del notaio CONTI CARLO Repertorio 11864/7116 del 07/09/2005, trascritto a Milano 2 il 13/09/2005 - Registro Particolare 70157 Registro Generale 133793.

A seguito del decesso del signor *** DATO OSCURATO *** del 05/01/2015 l'immobile è passato in quota a:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18

La successione è stata registrata a Monza Repertorio 2235/9990/15 del 02/12/2015 e trascritta a Milano 2 il 12/02/2016 - Registro Particolare 9038 Registro Generale 14183.

Successivamente, dopo l'atto di pignoramento, dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate settore pubblicità immobiliare sono emerse 3 trascrizioni:

1) Con la TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 85572 Registro Generale 122256 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4999/2022 del 03/10/2022 per l'accettazione tacita dell'eredità ai sensi e per gli effetti dell'art. 2648 3^a comma C.C. dell'ordinanza ex art. 702 quater cpc in data 26 settembre 2022 con cui il Giudice del Tribunale di Monza accertava che era intervenuta l'accettazione tacita da parte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , l'ordinanza appellata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , ha trovato integrale conferma anche in appello, come risulta dalla sentenza n.1756/2023 della Corte d'Appello di Milano pubblicata in data 30 maggio 2023, qui unita. la sentenza e' passata in giudicato in data 30 giugno 2023 (decorsi i 30 giorni dalla notifica avvenuta in data 30 maggio 2023). [informazioni riportate nella nota di trascrizione]

2) Successivamente con l'atto del notaio PALEARI ALBERTO Repertorio 108389/48214 del 28/12/2023 veniva trascritto (trascrizione del 29/12/2023 - Registro Particolare 126520 Registro Generale 179536) il testamento del signor *** DATO OSCURATO *** : “ *** DATO OSCURATO *** ”. [informazioni riportate nella nota di trascrizione]

3) A seguito della trascrizione del testamento è stata effettuata la rettifica della trascrizione n. 9038 del 2016 in data 09/04/2024 - Registro Particolare 32805 Registro Generale 45528 Pubblico ufficiale MONZA Repertorio 15/9990 del 08/04/2024 dalla quale risulta che oggi l'immobile sarebbe intestato al 100% alla signora *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **463/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, presentata il 18/06/1962, rilasciata il 18/12/1963 con il n. 27553/2219 di protocollo, agibilità del 03/09/1966 con il n. 44393 di protocollo

DIA Art.22 dar 380/2001 N. **CIA 036/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 20/08/2010.

La pratica è stata successivamente riprotocollata dal Comune come CIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne in quanto a valle della pratica edilizia del 2010 l'immobile non è stato riaccatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.600,00
- oneri: €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA LUDOVICO PAVONI 8

APPARTAMENTO

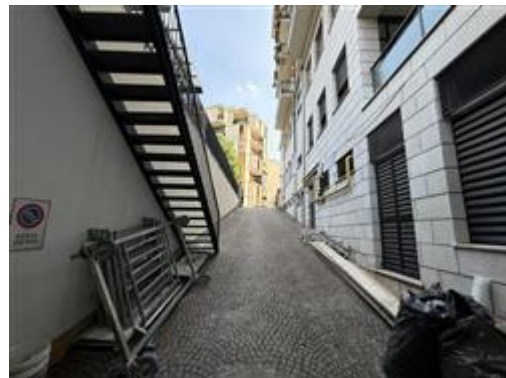
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Ludovico Pavoni 8, della superficie commerciale di **129,90** mq per la quota di 1/9 (*** DATO OSCURATO ***) gravata dal diritto di abitazione a favore della signora *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo composto da ampio soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, ripostiglio, balconi e cantina. Completa la proprietà un box.

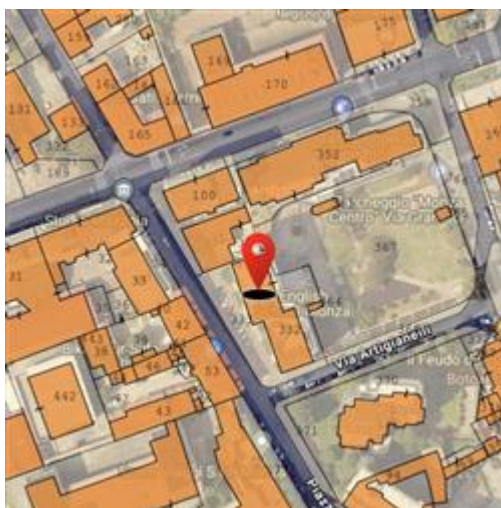
Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 332 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 1.413,80 Euro
- Coerenze: da nord in senso orario: scala comune, cortile per tre lati e altra unità



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha il riscaldamento centralizzato con produzione di acqua calda tramite boiler elettrico.



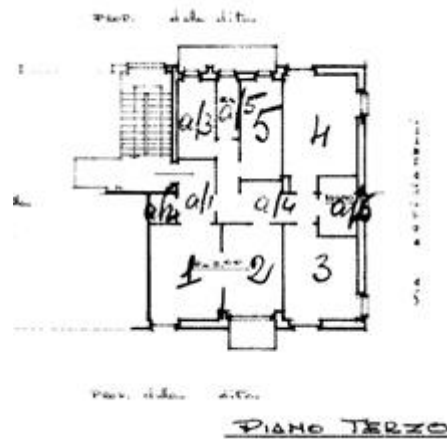
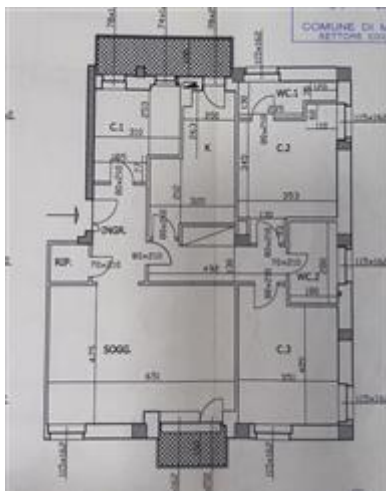


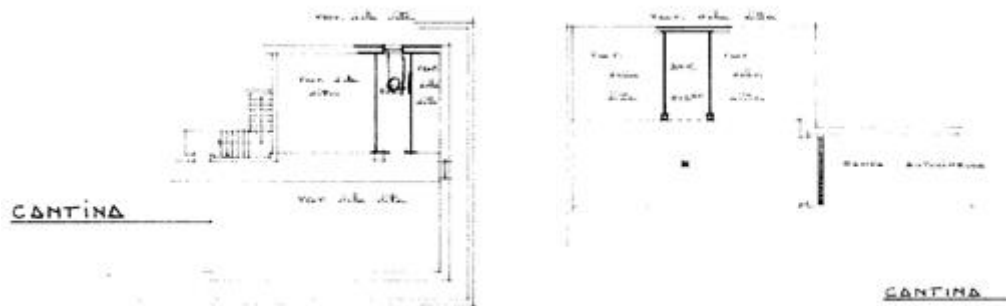
CONSISTENZA:

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	125,00	x	100 %	=	125,00
balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	143,00				129,90



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 332 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, borsello

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

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: 07/11/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 324/2015

Descrizione: Appartamento, piano terra, sala/cucina, camera disimpegno, w.c.

Indirizzo: Piazza Diaz, 2 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 2.080,65 Euro/mq

Valore Ctu: 100.300,00 pari a: 1.617,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 1.209,68 Euro/mq

Distanza: 129.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: Registro generale 29466 Registro Particolare 21131

Descrizione: appartamento ad uso ufficio al piano quinto, composto da quattro vani, locale archivio e doppi servizi, con annesso vano can- tina al piano interrato

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Registro generale 53566 Registro Particolare 37163

Descrizione: appartamento al quarto piano (quota)

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.777,00 pari a 1.583,76 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/03/2023

Fonte di informazione: Registro generale 32959 Registro Particolare 22623

Descrizione: appartamento al piano secondo comprendente soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio, disimpegno e balcone

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 193.000,00 pari a 2.680,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: Registro generale 9326 Registro Particolare 6211

Descrizione: appartamento al piano primo

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 2.822,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati analizzati gli atti di compravendita di unità poste all'interno dello stesso condominio oltre ad un immobile aggiudicato all'asta nei pressi dell'edificio.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	129.000,00	280.000,00	193.000,00	127.000,00
Consistenza	136,90	62,00	120,00	72,00	45,00
Data [mesi]	0	84,00	7,00	19,00	45,00
Prezzo unitario	-	2.080,65	2.333,33	2.680,56	2.822,22
vendita giudiziaria (assenza di garanzia per i vizi art. 569 cpc)					
	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	107,50	233,33	160,83	105,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.080,65	2.080,65	2.080,65	2.080,65
vendita giudiziaria (assenza di garanzia per i vizi art. 569 cpc)					
	-15 %	-19.350,00	-42.000,00	-28.950,00	-19.050,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		129.000,00	280.000,00	193.000,00	127.000,00
Data [mesi]		9.030,00	1.633,33	3.055,83	4.762,50
Prezzo unitario		155.840,32	35.162,90	135.033,87	191.211,29
vendita giudiziaria (assenza di garanzia per i vizi art. 569 cpc)					
		0,00	-42.000,00	-28.950,00	-19.050,00
Prezzo corretto		293.870,32	274.796,24	302.139,70	303.923,79

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **293.682,51**

Divergenza: 9,58% < **10%**

il diritto di abitazione è stato assimilato come calcolo al diritto di usufrutto per questa ragione in base all'età della titolare del diritto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,90	x	2.145,23	=	278.665,38
Valore superficie accessori:	7,00	x	2.145,23	=	15.016,61
					293.681,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 293.681,99
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.473,50

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-lo 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.

Criteria 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	129,90	7,00	293.681,99	24.473,50
				293.681,99 €	24.473,50 €

Riduzione del **30%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 7.342,05**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento l'immobile non risulta essere comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.431,45**

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: **€. 16.431,45**

data 14/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mottadelli