



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa Alessandro PERONETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLS79M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVA MILANESE Via Palestro 1, della superficie commerciale di 63,00 mq per la quota di:

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

Appartamento di 3 locali sito al piano terreno di un fabbricato del tipo "a corte" composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un piccolo locale lavanderia ed un servizio igienico.

L'unità si presenta in pessimo stato conservativo, con evidenti infiltrazioni di risalita.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 54 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO n. 1 NOVA MILANESE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima ragione di terzi, corte comune, altra ragione di terzi su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.620,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.600,00
Data di conclusione della relazione:	17/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/03/2019, con scadenza il 01/04/2023, registrato il 27/03/2019 a Milano 2 ai nn. 4019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00

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**, iscritta il 13/07/2010 a Milano 2^a ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: Euro 271.800,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/02/2018 a firma di Trib Monza ai nn. _____ di repertorio, iscritta il 18/05/2018 a Milano 2^a ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.
Importo ipoteca: Euro 10.500,00.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà del presente Lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2025 a firma di TRIB MONZA ai nn. _____ di repertorio, trascritta il 24/03/2025 a Milano 2^a ai nn. _____, 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:	€. 2.769,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 512,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.282,45

Millesimi condominiali:

20,549

Ulteriori avvertenze:

Le spese sopra riportate sono state dichiarate dall'Amministratore pro-tempore in data 11.06.2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2010), con atto stipulato il 17/06/2010 a firma di Notai di
ai nn. di repertorio, trascritto il 13/07/2010 a Milano 2^ ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di Notaio di
ai nn. di repertorio, trascritto il 31/12/2003 a Milano 2^ ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento è ubicato in un nucleo di antica formazione, all'interno della Cascina Meda, nella Corte del Fattore, denominata anche Corte Bellani, che costituisce una dei primi insediamenti del Comune di Nova Milanese, risalente al 1700.

Successivamente, per opere "manutenzione straordinaria" realizzate senza titolo veniva richiesto ed ottenuto il **Permesso di Costruire in Sanatoria n.10/09 P.E.n.9/09** rilasciato il 09.06.2009 *** DATO OSCURATO *** .

Le opere oggetto di Sanatoria consistevano in:

- demolizione e formazione di nuovi tavolati in mattoni forati;
- chiusura vano porta e apertura di n.2 porte interne;
- formazione nuovo bagno di servizio;
- formazione di controsoffitto in cartongesso;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come rilevato in occasione del sopralluogo la costruzione non è dotata di vespaio areato. Vespaio che non risulta indicato nei disegni di progetto allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria. Si deduce quindi che, avendo il Comune approvato il progetto di sanatoria e rilasciato titolo abilitativo, tale irregolarità sia da ritenersi sanata.

In occasione dell'accesso agli atti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, è emersa una relazione

tenica rilasciata in data 3.02.2014 da un C.T.U. nell'ambito dell' Accertamento Tecnico Preventivo n.8967/13 avanti il Tribunale di Monza (vedasi allegato).

Il C.T.U., a seguito di puntuali ed approfonditi accertamenti, concludeva la propria relazione constatando la presenza di una serie di criticità, anche a livello strutturale, per le quali ha ritenuto necessario quanto segue:

- rinforzo strutturale della trave realizzata in sostituzione del muro portante;
- risanamento delle murature ai fini di eliminare l'umidità di risalita;
- formazione di disimpegno antistante il bagno principale come previsto dalla normativa vigente;
- redazione del progetto, la direzione lavori ed il collaudo delle opere strutturali ivi inclusa la presentazione di SCIA;

Di quanto sopra se ne terrà conto in sede valutativa applicando una decurtazione forfettariamente stimata in complessivi Euro 15.000.

Il C.T.U. proseguiva inoltre ad indicare le seguenti attività:

- redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria per frazionamento immobiliare (vedasi giudizio di conformità edilizia);
- pagamento di sanzione amministrativa da €516 ad €2.500 a seconda del maggior valore venale attribuito da parte dell'Agenzia delle Entrate;

Di quanto sopra se ne terrà conto in sede valutativa applicando una decurtazione forfettariamente stimata in Euro 5.000;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare deriva da un frazionamento catastale generato senza titolo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per frazionamento immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi stimati per la regolarizzazione: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA PALESTRO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE Via Palestro 1, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

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

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

Appartamento di 3 locali sito al piano terreno di un fabbricato del tipo "a corte" composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un piccolo locale lavanderia ed un servizio igienico.

L'unità si presenta in pessimo stato conservativo, con evidenti infiltrazioni di risalita.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 54 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO n. 1 NOVA MILANESE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

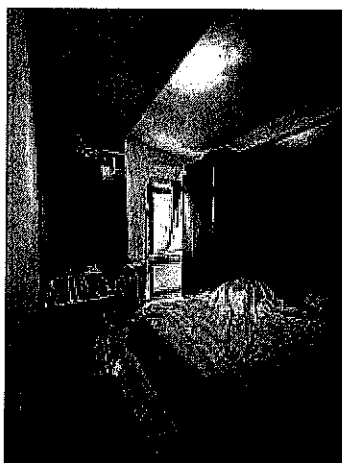
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima ragione di terzi, corte comune, altra ragione di terzi su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.



prospetto interno



servizio igienico



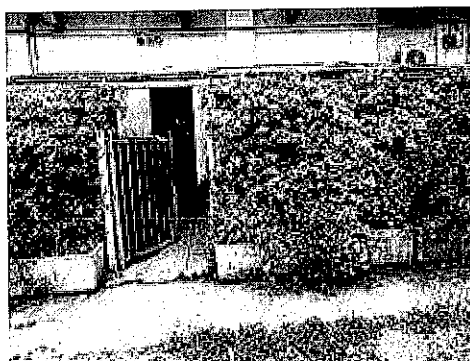
camera matrimoniale



servizio igienico



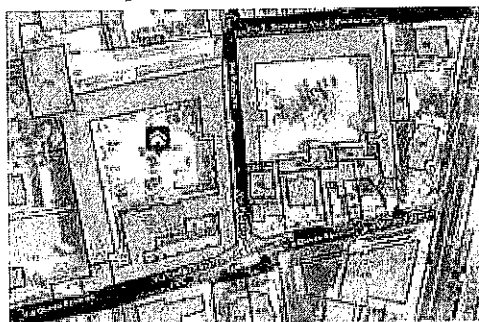
soggiorno/cottura



spazio esterno recintato senza autorizzazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

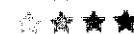
esposizione:

ottima



panoramicità:

media



livello di piano:

ottima



stato di manutenzione:

molto buono



luminosità:

buono



qualità degli impianti:

molto buono

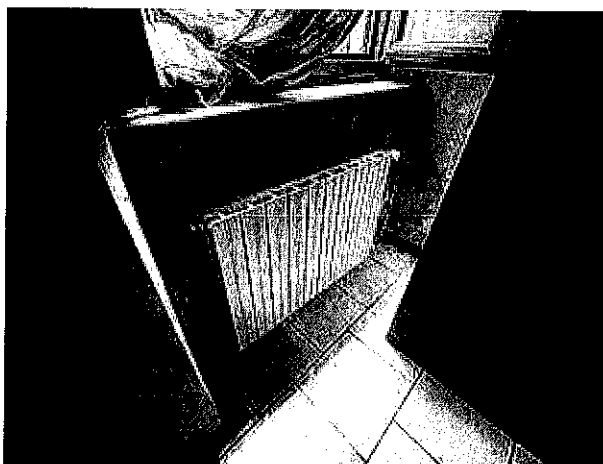


qualità dei servizi:

ottima



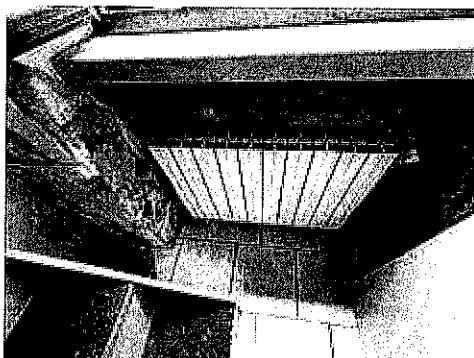
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tracce di umidità di risalita



camera singola



tracce di umidità di risalita



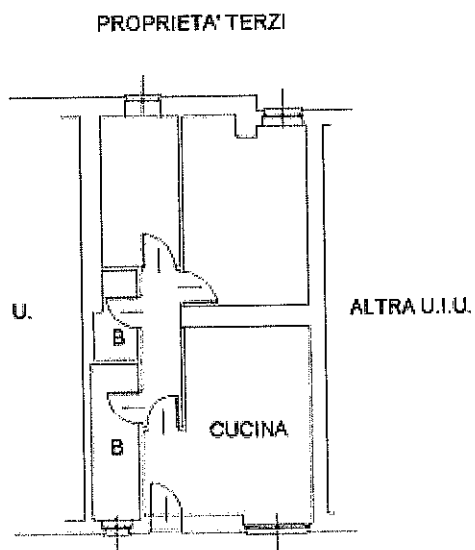
disimpegno

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	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00



stralcio planimetria catastale

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: 12/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1179/2018

Descrizione: Fabbricato al rustico di mq.185,38, p.t. vano uso magazzino; p.1° due vani con ballatoio comune e balcone, oltre sottotetto al piano 2° , 1

Indirizzo: Via Evangelista Torricelli, 147 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.804,24 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1179/2018

Descrizione: Quota di 500/1000 di proprietà gravata da diritto di assegnazione di casa coniugale di appartamento di mq. 125,85, p.t. disimpegno, servizio, cucina, soggiorno; p.1° disimpegno, camera matrimoniale con 2 balconi, camera singola, antibagno-lavanderia, bagno., 2

Indirizzo: Quartiere San Bernardo, Via Palestro 1 , snc Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 97/2017

Descrizione: unità immobiliare di mq. 88,80, due unità immobiliari distinte, monolocale con cucina/soggiorno e bagno senza disimpegno, bilocale cucina/soggiorno, camera e bagno. , 1

Indirizzo: Via PALESTRO, 1 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 247,19 Euro/mq

Valore Ctu: 37.179,00 pari a: 417,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.500,00 pari a: 320,22 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 960/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 86, piano terra, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, oltre solaio/ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Palestro, 1 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 465,12 Euro/mq

Valore Ctu: 65.077,00 pari a: 756,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.500,00 pari a: 319,77 Euro/mq

Distanza: 38.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 330/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano 2°, 2 locali e bagno., 1

Indirizzo: Via Palestro, 1 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.050,00 pari a: 1.876,25 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 625,00 Euro/mq

Distanza: 38.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1558/2011

Descrizione: Trilocale di mq. 75, piano 3°, oltre servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Favaron, 13 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.400,00 pari a 525,33 Euro/mq

Valore Ctu: 69.975,00 pari a: 933,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.375,00 pari a: 525,00 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 5

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	40.000,00	25.000,00
Consistenza	63,00	86,00	40,00
Data [mesi]	0	109,00	122,00
Prezzo unitario	-	465,12	625,00
vendita in asta	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,17	66,67	41,67

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	465,12	465,12
vendita in asta	25 %	10.000,00	6.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	40.000,00	25.000,00
Data [mesi]	7.266,67	5.083,33
Prezzo unitario	-10.697,67	10.697,67
vendita in asta	10.000,00	6.250,00
Prezzo corretto	46.568,99	47.031,01

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **46.800,00**

Divergenza: 0,98% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 742,86 = **46.800,18**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione operata a seguito delle attività previste al paragrafo "7.1. Pratiche edilizie:"	-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.800,18

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.800,18

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

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Nova Milanese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Nova Milanese, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	63,00	0,00	31.800,18	31.800,18
				31.800,18 €	31.800,18 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 3.180,02
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:	€. 23.620,16

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 20,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.600,00

data 17/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI