



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

### 48/2025

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr.ssa Giulia CALIARI

LIQUIDATORE:

Avv. Diletta Sarolli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Simone Antonicelli**

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

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

## LOTTO 1

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

**A**

**Terreno posto in fascia di rispetto** in comune di CESANO MADERNO, via Orsini s.n.c., della superficie catastale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Lotto di terreno di forma irregolare ubicato in zona periferica, completamente recintato e dotato di accesso da strada pubblica asfaltata e poco trafficata, presenta un orografia pianeggiante e superficie naturale; non vi sono fabbricati bensì semplici tettoie in metallo/legno e coperture in ondulin utilizzate a protezione di apparecchiature e materiali da cantiere. Il terreno risulta inquadrato nel vigente PGT in Zona produttiva (PR) che comprende le parti di territorio comunale destinate alle attività produttive. Occorre precisare che l'appezzamento trovasi, sul lato sud, in posizione antistante linea delle Ferrovie Nord, talché la maggior superficie risulta gravata da fascia di rispetto ferroviario (30 ml dal binario più vicino); inoltre, sui lati sud e ovest, gravata anche da fascia definita "verde stradale" ossia quelle porzioni limitrofe alle sedi viarie soggette a processo di riqualificazione. Pertanto la possibilità di sfruttamento a fini edificatori è di fatto preclusa tenuto conto che la porzione libera da vincoli è piuttosto esigua e che bisogna rispettare la distanza dai confini con le proprietà contermini.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 142, (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 650 mq, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze da nord in senso orario: altre proprietà su due lati, via Orsini, terrapieno antistante via Elisabetta Borromeo

#### 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, 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.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	650,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

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

L'immobile risulta libero

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 11/06/2025 a firma TRIBUNALE DI MONZA n. 153/2025 di repertorio, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
N.B.: La sentenza risulta ancora non trascritta presso i RR.II. in quanto il Liquidatore non dispone dei fondi necessari. Verrà trascritta ad avvenuta aggiudicazione dell'immobile oggetto di relazione

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

**N.B.: TRATTASI DI LOTTO COMPLETAMENTE INDIPENDENTE E QUINDI NON SOGGETTO A SPESE CONDOMINIALI**

---

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

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

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

per la quota di 1/1 dal 27/12/2021, in forza di MODIFICA DEI PATTI SOCIALI , con atto stipulato il 27/12/2021 a firma notaio Andrea De Gregori (Milano) al n. 31394/11845 di repertorio.

Con il presente atto, il sig. Mario D'Alessandro "con il consenso dell'altro socio" ha dichiarato "il proprio recesso dalla società Edil Beta S.n.c. di Taioli e D'Alessandro S.n.c.

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

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

fino al 09/10/2002, in forza di titoli anteriori al ventennio

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

per la quota di 1/1 fino al 27/12/2021, in forza atto di compravendita stipulato il 09/10/2002 a firma dott. Andrea De Gregori (Milano) n. 9639 di repertorio, trascritto il 21/10/2002 a Milano 2° ai nn. 130410/75948

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**PGT - piano di governo del territorio vigente, norme tecniche di attuazione ed indici.** Di seguito le principali indicazioni estratte dalle norme di PGT riguardanti l'area in esame:

- *nel Documento di Piano:* tessuto urbano consolidato

- *nel Piano delle Regole:* aree ed edifici fuori contesto

zona produttiva (PR) (Allegato 45 PdR)

fascia di rispetto ferroviaria (Allegato 55 PdR)

area influenzata dall'incidente ICMESA, delimitata come zona B (Allegato 69 PdR) classe 2\_B - Sintema di Cantu' e Supersintema di Besnate (Allegato 65 PdR) classe di sensibilita' paesaggistica molto bassa (Allegato 21 PdR)

- *nel Piano dei Servizi:*

ART. 37 - SISTEMA SECONDARIO

1. Zona produttiva (PR)

La zona PR comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive esistenti e di nuovo impianto, che possono essere confermate nella loro ubicazione ed ampliate in quanto compatibili con il contesto circostante.

Gli interventi sono ammessi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art. 7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificamente assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all'interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 5, comma 3.

Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:

- IF 1 mq/mq

- RC 70%

- altezza massima m 10,00 (altezze maggiori solo per volumi tecnici e impianti tecnologici)

---

Nella zona PR sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari previste per il sistema secondario.

La destinazione d'uso complementare può essere elevata ad una quota superiore al 20% della SLP complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, purché ciò avvenga subordinatamente alle seguenti modalità:

– permesso di costruire convenzionato, ai sensi del precedente art. 7, per incrementi superiori al 20% e fino al 50%

– piano attuativo per incrementi superiori al 50%

Le modalità sopraelencate trovano applicazione anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

All'interno del centro edificato, così come definito dalla L. 865/1971, è consentito l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e D.M. 5.9.1994 esclusivamente in base a motivata e documentata richiesta, a seguito dell'ottenimento di apposita deroga, su conforme parere espresso dai competenti uffici in materia igienico-sanitaria.

Nelle zone PR è ammessa la realizzazione di un'abitazione per custode non superiore a mq 120 di SLP per ogni azienda e comunque nel rispetto dei parametri di zona. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere

trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

Nella zona PR è ammissibile la realizzazione di fabbricati accessori con estradosso fuori terra non superiore a m 2,50 e di superficie massima complessiva pari a mq 100, in deroga al rapporto di copertura definito per la presente zona, nonché la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di soppalchi di altezza non superiore a m 2,50, in deroga all'indice fondiario.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato.

Nei casi di nuova costruzione o di interventi che comportano la modifica delle distanze del fabbricato dai confini, dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 21, comma 9.

**PRECISAZIONE IMPORTANTE:** QUANTO SOPRA RIPORTATO E' SOLO A SCOPO INFORMATIVO E RIGUARDA GENERICAMENTE LA "ZONA PRODUTTIVA PR" IN CUI IL TERRENO SI TROVA. OCCORRE PERO' EVIDENZIARE CHE IL LOTTO TROVASI IN POSIZIONE ANTISTANTE LINEA FERROVIARIA QUINDI LA MAGGIOR SUPERFICIE SI RITROVA GRAVATA DA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO, INOLTRE SUI LATI SUD E OVEST ANCHE DA FASCIA DEFINITA "VERDE STRADALE", OSSIA QUELLE PORZIONI LIMITROFE ALLE SEDI VIARIE CHE MERITANO UN ATTENTO PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE ANCHE PER EVITARE FENOMENI DI ABBANDONO ED USO IMPROPRIO NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI DEL PGT. PERTANTO L'EDIFICAZIONE E' DI FATTO PRECLUSA TENUTO CONTO CHE LA PORZIONE LIBERA DA VINCOLI E' PIUTTOSTO ESIGUA ANCHE IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE OCCORRE RISPETTARE LE DISTANZE DAI CONFINI CON LE PROPRIETA' CONTERMINI

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sul lotto sono presenti varie tettoie poste in adiacenza ai lati nord, est e ovest, aventi struttura in metallo/legno e copertura costituita da lastre di onduline, realizzate senza ottenim. titolo abilitativo, al solo scopo di fornire protezione a materiali ed attrezzature da cantiere. Da un esame visivo, pur approssimativo data l'impossibilità di muoversi all'interno del lotto, saturo di materiali e rifiuti di ogni genere, non sembra esservi la presenza di lastre di eternit sulle coperture. Le strutture descritte sono molto approssimative, alcune anche in condizioni mediocri pertanto la soluzione migliore è rimuoverle completamente.

---

N.B.: gli oneri di demolizione delle tettoie e smaltimento dei materiali di risulta saranno a totale carico dell'acquirente

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA ORSINI S.N.C.

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

**Terreno posto in fascia di rispetto** in comune di CESANO MADERNO, via Orsini s.n.c., della superficie catastale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Lotto di terreno di forma irregolare ubicato in zona periferica, completamente recintato e dotato di accesso da strada pubblica asfaltata e poco trafficata, presenta un'orografia pianeggiante e superficie naturale; non vi sono fabbricati bensì semplici tettoie in metallo/legno e coperture in ondulin utilizzate a protezione di apparecchiature e materiali da cantiere. Il terreno risulta inquadrato nel vigente PGT in Zona produttiva (PR) che comprende le parti di territorio comunale destinate alle attività produttive. Occorre precisare che l'appezzamento trovasi, sul lato sud, in posizione antistante linea delle Ferrovie Nord, talché la maggior superficie risulta gravata da fascia di rispetto ferroviario (30 ml dal binario più vicino); inoltre, sui lati sud e ovest, gravata anche da fascia definita "verde stradale" ossia quelle porzioni limitrofe alle sedi viarie soggette a processo di riqualificazione. Pertanto la possibilità di sfruttamento a fini edificatori è di fatto preclusa tenuto conto che la porzione libera da vincoli è piuttosto esigua e che bisogna rispettare la distanza dai confini con le proprietà contermini.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 142, (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 650 mq, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze da nord in senso orario: altre proprietà su due lati, via Orsini, terrapieno antistante via Elisabetta Borromeo

### 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, 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica mista caratterizzata da traffico locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno, superficie catastale della particella 142	650,00	x	100 %	=	650,00
<b>Totale:</b>	<b>650,00</b>				<b>650,00</b>



Foglio 8 Mappale 142

nel Documento di Piano  
tessuto urbano consolidato  
nel Piano delle Regole  
aree ed edifici fuori contesto  
zona produttiva (PR) (Allegato)  
fascia di rispetto ferroviaria (Allegato)  
area influenzata dall'incidente ICMESA, delimitata come zona B (Allegato)  
classe 2\_B - Sintema di Cantu' e Supersintema di Besnate (Allegato)  
classe di sensibilita' paesaggistica molto bassa (Allegato)  
nel Piano dei Servizi

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Studio 21 Immobiliare

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: via Asiago, Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 2080

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 28,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Inserzionista privato

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: via Asiago 6, Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 5400

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 27,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Inserzionista privato

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: via Asiago, Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 2500

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 28,00 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.

SI PRECISA CHE IL BENE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, SECONDO LA FORMULA CSD. "VISTO E PIACIUTO" E GLI ONERI DERIVANTI DALL'EVENTUALE ELIMINAZIONE DELLE TETTOIE IVI PRESENTI NONCHE' QUELLI RELATIVI ALLO SMALTIMENTO DEI VARI MATERIALI DI RISULTA, SARANNO A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	60.000,00	150.000,00	70.000,00
Consistenza	650,00	2.080,00	5.400,00	2.500,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	28,85	27,78	28,00
Differenza di valore rispetto agli altri comparabili dovuta alla ridotta pezzatura	0,00	-1,00	-1,00	-1,00

del lotto

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	27,78	27,78	27,78
Differenza di valore rispetto agli altri comparabili dovuta alla ridotta pezzatura del lotto		6.000,00	6.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		60.000,00	150.000,00	70.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-39.722,22	-131.944,44	-51.388,89
Differenza di valore rispetto agli altri comparabili dovuta alla ridotta pezzatura del lotto		6.000,00	6.000,00	6.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>26.277,78</b>	<b>24.055,56</b>	<b>24.611,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **24.981,48**

Divergenza: 8,46% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 650,00 x 38,43 = **24.979,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.979,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.979,50**

## 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

---

introdotta 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

#### 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	terreno in fascia di rispetto	650,00	0,00	24.979,50	24.979,50
				<b>24.979,50 €</b>	<b>24.979,50 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	20,50
	<b>-20,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

data 28/01/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Simone Antonicelli