



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

274/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Arianna TOPPAN

CUSTODE:

Rag. Angelo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.antonicelli@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in Comune di LISSONE in via Curtatone e Montanara n. 12, della superficie commerciale di circa **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale dotato di doppio affaccio, ubicato al piano terra/rialzato di fabbricato che consta di n. 4 livelli totali di cui 3 fuori terra, completamente ristrutturato nel 2006 e posto in zona centrale, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno finestrato, camera oltre a piano interrato collegato con scala interna ove sono presenti locali accessori rifiniti come al piano abitativo aventi le seguenti funzioni: cantina (utilizzata come soggiorno) avente finestra affacciante su bocca di lupo, disimpegno, lavanderia/servizio dotata di finestra affacciante verso strada, cantina (utilizzata come camera da letto) dotata di finestra affacciante verso strada. Condizioni generali di manutenzione: sufficienti/buone anche se al piano interrato in diversi punti le pareti mostrano segni di umidità (con scrostamenti) e "ponti termici" questi ultimi imputabili presumibilmente a insufficiente/inadeguato isolamento termico. Non è possibile indicare la categoria energetica dell'unità imm.re (certificato energetico scaduto per decorrenza decennale)

Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 47, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Curtatone e Montanara n. 12, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del piano terra/rialzato, da nord in senso orario: androne comune, portico comune, altra u.i.u., via Curtatone e Montanara; coerenze del piano seminterrato: terrapieno su due lati, altra u.i.u., via Curtatone e Montanara

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,00 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:	€. 135.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

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:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2019 a firma notaio Massimo Milone (San Giuliano Milanese) n. 47130/8297 di repertorio, iscritta il 19/03/2019 a Milano 2 ai nn. 34527/6061, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 250.000,00 euro.

Importo capitale: 125.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/11/2025 a firma GIUDICE DI PACE DI MONZA n. 2467 di repertorio, iscritta il 15/01/2026 a Milano 2 ai nn. 3570/666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.000,00 euro.

Importo capitale: 352,06 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 30/05/2025, TRIBUNALE DI MONZA, n. 4507 di repertorio, trascritto il 12/06/2025 a Milano 2 ai nn. 83054/57307, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

IL VALORE DEL CREDITO E' DI EURO 3.141,53 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE

OCCORRENDE.

Pignoramento del 17/11/2025 a firma TRIBUNALE DI MONZA n. 10459 di repertorio, trascritto il 27/11/2025 a Milano 2 ai nn. 169717/116370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo.

IL PIGNORAMENTO E' FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 121.989,40 OLTRE INTERESSI E SPESE

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: €.**680,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**3.928,50**

Millesimi condominiali: **141,14**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati forniti dall'Amministratore in carica: Ugliotti Gestioni immobiliari. Non sono previste spese straordinarie. Per eventuali chiarimenti e/o aggiornamenti contattare lo studio predetto, questi i riferimenti: info@ugliottigestioniimmobiliari.it, 039/832675

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 15/03/2019 a firma notaio Massimo Milone (San Giuliano Milanese) n. 47129/8296 di repertorio, trascritto il 19/03/2019 a Milano 2° ai nn. 34524/22724

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 16/05/2007, in forza di titoli anteriori al ventennio

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 29/05/2018), in forza atto di compravendita stipulato il 16/05/2007 a firma notaio Giuseppe Bellucci (Monza) n. 256618/28091 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Milano 2° ai nn. 78712/41617

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 15/03/2019, in forza Decreto di trasferimento stipulato il 29/05/2018 a firma Tribunale di Monza n. 1390 di repertorio, trascritto il 04/06/2018 a Milano 2° ai nn. 71657/47409

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 66/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio artigianale, rilasciata il 26/03/1962.
Abitabilità rilasciata in data 01/08/1963.

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso e ampliamento, presentata il 28/12/2005 con il n. 53707 di protocollo

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) intestata a *** DATO OSCURATO *** , per variante alla D.I.A. prot. n. 53707 del 28/12/2005 e recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 13/06/2006 con il n. 25809 di protocollo

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) intestata a *** DATO OSCURATO *** , per variante definitiva alle D.I.A. prot. n. 53707 del 28/12/2005 e 25809 del 13/06/2006, presentata il 10/11/2006 con il n. 46657 di protocollo.

Abitabilità: domanda presentata in data 11/12/2006 prot. n. 51447, formalizzata per silenzio-assenso come risulta da Comunicazione rilasciata dal Comune di Lissone in data 26/09/2023 prot. c_e617/AOO GE/2023/0055529

C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere di manutenzione straordinaria con parziale diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 27/06/2018 con il n. 35083 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA CURTATONE E MONTANARA N. 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Comune di LISSONE in via Curtatone e Montanara n. 12, della superficie commerciale di circa **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale dotato di doppio affaccio, ubicato al piano terra/rialzato di fabbricato che consta di n. 4 livelli totali di cui 3 fuori terra, completamente ristrutturato nel 2006 e posto in zona centrale, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno finestrato, camera oltre a piano interrato collegato con scala interna ove sono presenti locali accessori rifiniti come al piano abitativo

aventi le seguenti funzioni: cantina (utilizzata come soggiorno) avente finestra affacciante su bocca di lupo, disimpegno, lavanderia/servizio dotata di finestra affacciante verso strada, cantina (utilizzata come camera da letto) dotata di finestra affacciante verso strada. Condizioni generali di manutenzione: sufficienti/buone anche se al piano interrato in diversi punti le pareti mostrano segni di umidità (con scrostamenti) e "ponti termici" questi ultimi imputabili presumibilmente a insufficiente/inadeguato isolamento termico. Non è possibile indicare la categoria energetica dell'unità imm.re (certificato energetico scaduto per decorrenza decennale)

Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 47, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Curtatone e Montanara n. 12, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del piano terra/rialzato, da nord in senso orario: androne comune, portico comune, altra u.i.u., via Curtatone e Montanara; coerenze del piano seminterrato: terrapieno su due lati, altra u.i.u., via Curtatone e Montanara

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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale prevalentemente residenziale caratterizzata da traffico locale e non intenso, e da discreta disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km (S.S. 36 Milano-Lecco)
ferrovia distante 1 km (stazione ferroviaria di Lissone)

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
nella media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: Muratura portante e cemento armato
solai: laterocemento
scaie interne: a rampa unica in cemento armato

nella media 
nella media 
nella media 

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente, blindata
infissi esterni: ante a battente, in legno, doppi vetri
protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc
pareti esterne: in muratura, stratigrafia non nota, rivestimento esterno realizzato in intonaco colorato
pavimentazione interna: piastrelle in gres
infissi interni: porte scorrevoli in legno tamburato, color legno medio

al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
nella media 
al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: impianto autonomo a gas, caldaia a camera chiusa, radiatori in alluminio, si presume a norma tuttavia certificazione non disponibile. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto causa assenza allacciamento utenze
elettrico: impianto di tipo sottotraccia, si presume a norma tuttavia certificazione non disponibile.
N.B.: non è stato possibile effettuare prova di funzionamento causa assenza allacciamento elettricità
condizionamento: mono split presente nel locale soggiorno.
N.B.: non è stato possibile effettuare prova di funzionamento causa assenza allacciamento elettricità

al di sotto della media 
nella media 
al di sotto della media 

citofonico: impianto di tipo audio, presumibilmente a norma.

nella media ★★★★★★★★

N.B.: non è stato possibile effettuare prova di funzionamento causa assenza allacciamento elettricità

ESTERNO COMPLESSO



ALTRE VISTE LOCALI A PIANO RIALZATO



INGRESSO E LOCALI A PIANO RIALZATO



LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra/rialzato	46,00	x	100 %	=	46,00
piano seminterrato	46,00	x	50 %	=	23,00
Totale:	92,00				69,00

PIANO TERRA

H 2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H 2.70



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: 15/12/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: AG Leader Immobiliare

Descrizione: appartamento bilocale sito a piano terra

Indirizzo: via Curtatone e Montanara 12, Lissone

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.156,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: EVOL

Descrizione: appartamento bilocale sito a piano primo

Indirizzo: via Varese 59, Lissone

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 2.074,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: La Maggiore Servizi Immobiliari

Descrizione: appartamento trilocale sito a piano terra

Indirizzo: via B. Da Pola 36, Lissone

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.944,44 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	-	179.000,00	139.000,00	175.000,00
Consistenza	69,00	83,00	67,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.156,63	2.074,63	1.944,44
STATO MANUTENTIVO	0,00	1,00	1,00	0,00

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	1.944,44	1.944,44	1.944,44
STATO MANUTENTIVO		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		179.000,00	139.000,00	175.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	-27.222,22	3.888,89	-40.833,33
STATO MANUTENTIVO	-10.000,00	-10.000,00	0,00
Prezzo corretto	141.777,78	132.888,89	134.166,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.277,78**

Divergenza: 6,27% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 1.975,04 = **136.277,76**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-1.277,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

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

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	69,00	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

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: **€. 135.000,00**

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: **€. 135.000,00**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli