



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**26/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

dott. Salvatore Leggiero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

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 26/2025

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a CARUGATE Via Fidelina 2, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ufficio ubicato al piano seminterrato, composto da tre locali uso ufficio, un locale ad uso archivio ed un servizio igienico.

L'unità si presenta in sufficiente stato conservativo.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 496 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FIDELINA n. 2 CARUGATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **92,00 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: **€. 70.651,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.651,64**

Data di conclusione della relazione: **08/10/2025**



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che:

- nell'atto a rogito del Notaio Tacchini Valerio di Milano in data 22 luglio 2010 rep. n. 102401/13169 è riportata un'ipoteca iscritta a Milano 2<sup>a</sup> in data 15 febbraio 1993 ai nn. 12010/2056 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed assentita di cancellazione con atto in autentica del Notaio Vincenzo Augusto Fiduccia di Roma in data 17 gennaio 2003 rep.n.19158, registrato a Roma il 31 gennaio 2003 al n.01905 per il quale, alla data dell'atto, erano ancora in corso le formalità di annotamento (ipoteca comunque perenta e non rinnovata).

##### 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 **giudiziale**, iscritta il 23/01/2020 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 7684/1226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di divorzio n.10576/2019 del Tribunale di Milano in data 13.11.2019.

Importo ipoteca: Euro 110.000,00.

Importo capitale: Euro 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a : 1/1 piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 31/01/2025 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 11650/7980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a : 1/1 piena proprietà.

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: €.**4.446,65**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**13.909,74**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio Tacchini Valerio di Milano ai nn. 102401/13169 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 95371/55526



#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 17/10/1981 a firma di Notaio Ludovico Barassi di Milano ai nn. 27588/8243 di repertorio, trascritto il 09/11/1981 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 63913/50092



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Carugare in data 16.10.1974 n.18/4 alla quale ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità in data 6.06.1985 pratica edilizia n.20/31.

Successivamente, per la porzione al piano seminterrato, risulta inoltre:

- che per cambio di destinazione d'uso da deposito ad uffici è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 4.10.1989 n.120/86 - 113/s;
- che per la demolizione, ricostruzione di tavolati interni ed apertura di porta interna + stata presentata DIA in data 9.08.2007 prot. 153/07D, con dichiarazione di collaudo finale in data 27.11.2007.



#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al momento del sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni inoltre si segnala che l'altezza interna del bagno è di circa 2 metri

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per le difformità distributive e realizzazione di un servizio con altezza adeguata

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e oneri: €5.000,00



#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e oneri: €1.000,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARUGATE VIA FIDELINA 2

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CARUGATE Via Fidelina 2, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ufficio ubicato al piano seminterrato, composto da tre locali uso ufficio, un locale ad uso archivio ed un servizio igienico.

L'unità si presenta in sufficiente stato conservativo.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 496 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FIDELINA n. 2 CARUGATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



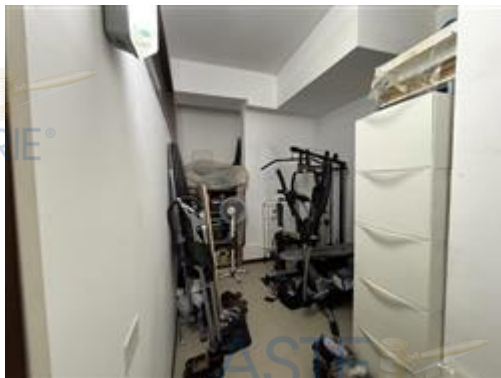
ASTE  
GIUDIZIARIE®



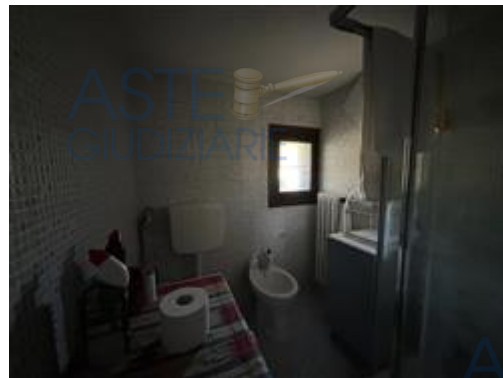
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

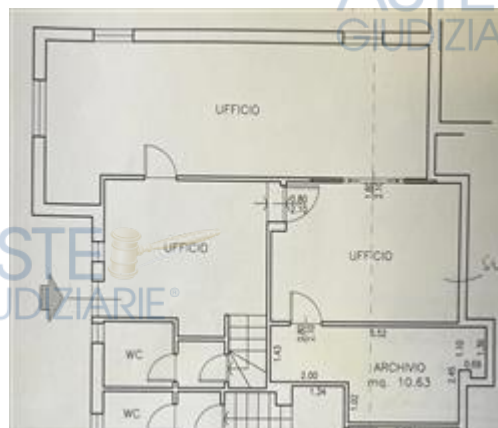
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Ufficio        | 92,00        | x | 100 %  | = | 92,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>92,00</b> |   |        |   | <b>92,00</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

tecnico incaricato: geom. Dario Mottadelli

Pagina 8 di 16



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2016

Fonte di informazione: Contenzioso, 8345/2009

Descrizione: Negozio più retro, mq. 59, piano terreno, un locale oltre vano accessorio., 1

Indirizzo: Via Mazzini, 24 Carugate, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.650,00 pari a 536,44 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 1.694,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.200,00 pari a: 715,25 Euro/mq

Distanza: 267.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 650/2023

Descrizione: Negozio di mq. 55. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Cesare Battisti, 62 Carugate, MI

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.147,26 pari a: 1.002,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.147,26 pari a: 1.002,27 Euro/mq

Distanza: 445.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 653/2016

Descrizione: Negozio utilizzato come ufficio di mq 114,25, per la quota di 18/36, piano terra, composto da ampio ingresso; un ampio locale con affaccio su due balconi; un ampio disimpegno dal quale si accede ad un bagno privo di illuminazione naturale, un secondo locale con affaccio al balcone prospiciente il cortile interno a nord ed un terzo ed ultimo ampio locale con affaccio sul balcone prospiciente il cortile interno sul fronte ovest dl fabbricato., 1

Indirizzo: via Cascina Fidelina n. 4 Carugate, MI

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.012,00 pari a 543,96 Euro/mq

Valore Ctu: 62.011,53 pari a: 543,96 Euro/mq





Prezzo Base d'Asta: 62.011,53 pari a: 543,96 Euro/mq

Distanza: 836.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 134/2016

Descrizione: A) Negoziato di mq. 99 p.t. con 3 vetrine fronte strada con 2 vani deposito al piano 1° e 2° interrato. B) Deposito mq. 43, privo riscaldamento e servizi igienici. C) Deposito mq. 21,50, privo riscaldamento e servizi igienici. , 2

Indirizzo: Via Cascina Fidelina , 4 Carugate, MI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 32

Prezzo: 110.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Valore Ctu: 144.426,76 pari a: 1.094,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 144.000,00 pari a: 1.090,91 Euro/mq

Distanza: 901.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1265/2016

Descrizione: Ufficio di mq. 108,50 (1000/1000) piena proprietà

Indirizzo: Via Monte Rosa n. 6 Carugate, MI

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 45.000,00 pari a 398,23 Euro/mq

Valore Ctu: 97.000,00 pari a: 858,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.200,00 pari a: 515,04 Euro/mq

Distanza: 964.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 136/2019

Descrizione: Ufficio di mq. 79,55. Box singolo di mq. 13., 5

Indirizzo: Via Bissolotti, 6 Palazzolo Sull'Oglio, BS

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 46.500,00 pari a 540,70 Euro/mq



Valore Ctu: 91.105,00 pari a: 1.059,36 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 61.496,00 pari a: 715,07 Euro/mq  
 Distanza: 1,346.00 m  
 Numero Tentativi: 2



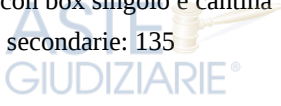
## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/12/2023  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - valori dichiarati  
 Descrizione: Ufficio  
 Superfici principali e secondarie: 110  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 90.000,00 pari a 818,18 Euro/mq



## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2023  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - valori dichiarati  
 Descrizione: Ufficio con box singolo e cantina  
 Superfici principali e secondarie: 135  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 120.000,00 pari a 888,89 Euro/mq



## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 7 | COMPARATIVO 8 |
|------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 90.000,00     | 120.000,00    |
| Consistenza      | 92,00 | 110,00        | 135,00        |
| Data [mesi]      | 0     | 23,00         | 28,00         |
| Prezzo unitario  | -     | 818,18        | 888,89        |



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 7 | COMPARATIVO 8 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | -0,13               | -112,50       | -150,00       |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 818,18        | 818,18        |



## TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 7 | COMPARATIVO 8 |
|------------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | 90.000,00     | 120.000,00    |
| Data [mesi]      | -2.587,50     | -4.200,00     |
| Prezzo unitario  | -14.727,27    | -35.181,82    |



|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>72.685,23</b> | <b>80.618,18</b> |
|------------------------|------------------|------------------|

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **76.651,70**

Divergenza: 9,84% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 833,17 = **76.651,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.651,64**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.651,64**

## 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.

### **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.

#### 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  | ufficio     | 92,00       | 0,00            | 76.651,64          | 76.651,64          |
|    |             |             |                 | <b>76.651,64 €</b> | <b>76.651,64 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 70.651,64**

#### 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:

€. 70.651,64

data 08/10/2025



il tecnico incaricato  
geom. Dario Mottadelli

