



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

346/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna TOPPAN

CUSTODE:

Avv. Rosangela CASCELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

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 346/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERIANO LAGHETTO Via Alessandro Volta 6, della superficie commerciale di **40,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di un fabbricato del tipo "a corte":

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, composta da un locale, cucina, disimpegno e servizio, con annessa e pertinenziale piccola porzione di area cortilizia di circa metri quadrati 14.

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 309 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): via Manzoni, proprietà di terzi distinta con i mappali 482 e 310, cortile comune al mappale 321, area nuda al mappale 309 sub. 702, proprietà di terzi al mappale 308. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile ristrutturato nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.656,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.656,35
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun





titolo

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:

pignoramento, stipulata il 04/07/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. di Monza ai nn. 6674 di repertorio, trascritta il 11/08/2025 a Milano 2^a ai nn. 122600/84456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a 1/1 di piena proprietà Foglio 14 Particella 309 Subalterno 701.

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:

Non è stato possibile reperire informazioni circa l'esistenza o meno di un Condominio anche in assenza della targhetta dell'Amministrazione pro-tempore. Non è possibile pertanto riferire se vi siano delle spese di gestione a carico dell'alloggio in oggetto. Lo stesso occupante riferisce che non ci sono spese condominiali.

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 donazione (dal 08/04/2025), con atto stipulato il 08/04/2025 a firma di Notaio Antonella Spinuzza ai nn. 106/91 di

repertorio, trascritto il 14/04/2024 a Milano 2[^] ai nn. 51772/35800

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 20/01/2015), con atto stipulato il 19/02/2003 a firma di Notaio Lucio Mottola ai nn. 212054 di repertorio, trascritto il 26/02/2003 a Milano 2[^] ai nn. 32402/21519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2015 fino al 08/04/2025), con atto stipulato il 20/01/2015 a firma di Notaio Maria Giordano ai nn. 105423/9151 di repertorio, trascritto il 23/01/2015 a Milano 2[^] ai nn. 5917/4136

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriano Laghetto è stato possibile constatare che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità in oggetto è stata poi oggetto di opere per le quali sono emersi i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata in data 26 giugno 1997, protocollo n. 7038, pratica edilizia n. 75/97;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) di Variante in corso d'opera presentata in data 23 dicembre 1997, pratica edilizia n. 171/97;
- comunicazione di fine lavori in data 21 gennaio 1998;

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 CERIANO LAGHETTO VIA ALESSANDRO VOLTA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIANO LAGHETTO Via Alessandro Volta 6, della superficie commerciale di **40,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di un fabbricato del tipo "a corte":

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, composta da un locale, cucina, disimpegno e servizio, con annessa e pertinenziale piccola porzione di area cortilizia di circa metri quadrati 14.

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

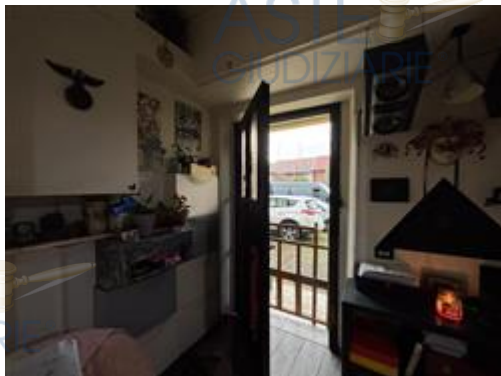
A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 309 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): via Manzoni, proprietà di terzi distinta con i mappali 482 e 310, cortile comune al mappale 321, area nuda al mappale 309 sub. 702, proprietà di terzi al mappale 308. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile ristrutturato nel 1997.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno, inferriate

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



[197,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10801800004525 registrata in data 24/03/2025

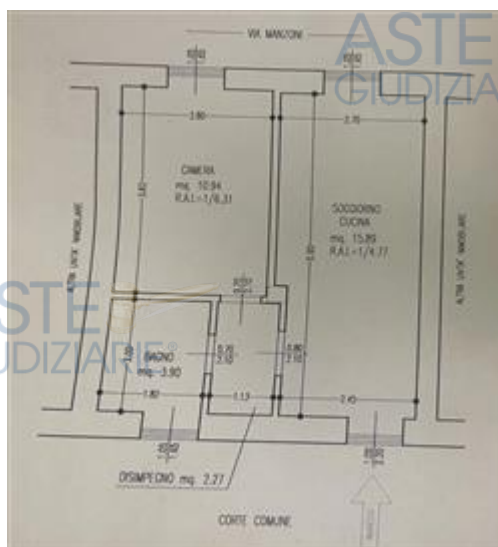


CONSISTENZA:

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
Alloggio	40,00	x	100 %	=	40,00
Area esterna	14,00	x	2 %	=	0,28
Totale:	54,00				40,28



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Geom. Dario MOTTADELLI

Pagina 7 di 14





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: 15/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 235/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 43, secondo piano, un locale oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Mazzini , 21 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 627,91 Euro/mq

Valore Ctu: 43.500,00 pari a: 1.011,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 313,95 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 378/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 78,58, due locali e servizi al piano primo e due locali al piano secondo collegati da scala interna, oltre ripostiglio/cantina al piano terra., 1

Indirizzo: Via G. Mazzini, 21 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 384,62 Euro/mq

Valore Ctu: 73.408,50 pari a: 941,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.250,00 pari a: 375,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1022/2016

Descrizione: Appartamento di circa 130 mq, disposto su due livelli, costituito da ingresso, servizio, due locali oltre accessori, balcone e solaio. Il tutto da ristrutturare., 1

Indirizzo: Via Primo Maggio, 12 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.800,00 pari a 475,38 Euro/mq



Valore Ctu: 82.340,00 pari a: 633,38 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 82.340,00 pari a: 633,38 Euro/mq
 Distanza: 120.00 m
 Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 28/02/2024
 Fonte di informazione: Registro generale 24559 Registro Particolare 17666
 Descrizione: locale deposito con annesso ripostiglio al piano terra e locale sgombero al piano primo
 Indirizzo: via Alessandro Volta n. 2
 Superfici principali e secondarie:
 Superfici accessorie: 18
 Prezzo: 14.500,00 pari a 805,56 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 13/12/2021
 Fonte di informazione: Registro generale 177346 Registro Particolare 121054
 Descrizione: appartamento al piano primo composto da un locale, bagno e due locali di sgombero al piano secondo sottotetto collegati da scala interna di proprietà, con annessa area pertinenziale al piano terra
 Indirizzo: via Alessandro Volta n. 4/6
 Superfici principali e secondarie: 56
 Superfici accessorie: 14
 Prezzo: 63.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

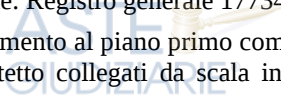


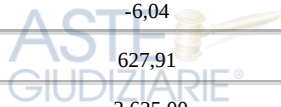
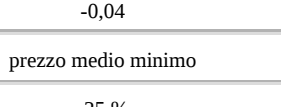
TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	27.000,00	14.500,00	63.000,00
Consistenza	40,28	43,00	18,00	70,00
Data [mesi]	0	26,00	24,00	51,00
Prezzo unitario	-	627,91	805,56	900,00
vendita in asta	1,00	1,00	0,00	0,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	-0,04	-11,25	-6,04	-26,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	627,91	627,91	627,91
vendita in asta	-25 %	-6.750,00	-3.625,00	-15.750,00



Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		27.000,00	14.500,00	63.000,00
Data [mesi]		-292,50	-145,00	-1.338,75
Prezzo unitario		-1.707,91	13.989,77	-18.661,40
vendita in asta		0,00	-3.625,00	-15.750,00
Prezzo corretto		24.999,59	24.719,77	27.249,85

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **25.656,41**

Divergenza: 9,28% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,28 x 636,95 = **25.656,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.656,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.656,35**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ceriano Laghetto, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Ceriano Laghetto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Portale delle Vendite Pubbliche

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	40,28	0,00	25.656,35	25.656,35
				25.656,35 €	25.656,35 €



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:

€ 25.656,35

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:

€ 25.656,35

data 16/02/2026



il tecnico incaricato
Geom. Dario MOTTADELLI

