



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

377/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dr. Francesco Pozzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.antonicelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 377/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a PADERNO DUGNANO via Cesare Battisti 2, della superficie commerciale di circa **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio trilocale doppio affaccio, ubicato al piano quarto (con ascensore) di fabbricato edificato nel periodo 1955-'57 che consta di n. 5 piani totali fuori terra oltre sottotetto e composto da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno notte, bagno, due camere di cui una con balcone, oltre rispostiglio in sottotetto. Condizioni generali di manutenzione: l'unità è stata riammodernata nel 2019, tuttavia al momento del sopralluogo si presentava nel più totale disordine e in condizioni igieniche precarie. Si precisa che il percorso che conduce all'ascensore, comprende una rampa di gradini a salire dall'atrio condominiale. Non essendo presente servoscala, l'accessibilità per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta molto problematica, oltre al fatto che l'ascensore è molto piccolo e non adatto alle manovre di una carrozzella, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto

Identificazione catastale:

- foglio 45, particella 24, sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 2, piano: 4-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: affaccio su via Roma, altra u.i.-enti comuni, affaccio su cortile condominiale, altra proprietà; coerenze del sottotetto: via Roma, altra u.i., enti comuni, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dal debitore

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 fallimento:

Pignoramento del 15/07/2024 a firma TRIBUNALE DI MONZA n. 6508 di repertorio, trascritto il 31/07/2024 a Milano 2 ai nn. 107370/76689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è sino alla concorrenza di euro 10.123,32 oltre interessi e spese successivamente maturate

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.446,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 9.894,06
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.068,38
Millesimi condominiali:	66,11
Ulteriori avvertenze:	

N.B.: I DATI SOPRA ESPOSTI SONO STATI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DELLO STABILE IN DATA 28/03/2025 E FANNO FEDE SINO A TALE DATA, FATTE SALVE ULTERIORI SPESE SUCCESSIVAMENTE MATURATE, E RIGUARDO ALLE VARIE VOCI SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- l'importo spese ordinarie di € 2.446,87 si riferisce all'esercizio 2024/2025
- l'importo complessivo di spese ordinarie scadute è pari a € 6.068,38 (conguaglio anni precedenti) cui vanno ad aggiungersi € 2.446,87 delle spese ordinarie anno 2024/2025 più € 484,39 di rata anticipata ordinaria gestione 2025/2026 scaduta il 15/03/2025
- le spese straordinarie già deliberate, riguardano la riqualificazione della



centrale termica



PER EVENTUALI ULTERIORI INFORMAZIONI/DELUCIDAZIONI CONTATTARE LO STUDIO MARELLI S.N.C., RIF. CONDOMINIO SANT'ANNA DI VIA C. BATTISTI 2 PADERNO D., SEGRETERIA@STUDIOMARELLICUSANO.IT, TEL. 02/6134135

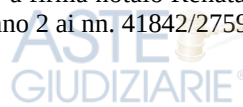


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita stipulato il 28/03/2019 a firma notaio Renata Mariella (Milano) n. 42593/13813 di repertorio, trascritto il 03/04/2019 a Milano 2 ai nn. 41842/27596



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 20/06/2005, in forza di titoli anteriori al ventennio

*** DATO OSCURATO ***

fino al 28/03/2019, in forza denuncia di successione del 13/02/2006 registrata a Desio n. 154/2006 di repertorio, trascritta il 23/09/2006 a Milano 2 ai nn. 144657/76256.

Trattasi di successione legittima in morte di Enrica GIOVANELLI, nata a Cormanico il 3 giugno 1916, deceduta in data 20 giugno 2005, in forza della quale la nipote sopra indicata ha ereditato la piena proprietà. L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Milano 2 in data 3 aprile 2019 ai nn. 41843/27597.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. 368/55, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione casa d'abitazione, Nulla Osta rilasciato il 23/12/1955, Abitabilità rilasciata il 20/09/1957

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA N. 78/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 21/03/2019 n. 18660 di protocollo. Regularmente presentata dichiarazione di Fine lavori in data 26/03/2019

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA N. 105/2019 e successiva variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere interne, presentata il 18/04/2019 n. 26538 di protocollo.

Risulta successivamente presentata una COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA rubricata al n. 33/2020 avente ad oggetto varianti alla CILA precedente (105/2019).

Regularmente presentata dichiarazione di Fine lavori in data 28/03/2020



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La dimensione e la conformazione dell'unità oggetto di stima si presenta differente rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico allegato al progetto originario autorizzato (Prat. Edil. n. 368/1955). In sede di costruzione del fabbricato sono infatti state eseguite delle modifiche nei tagli degli alloggi che non hanno tuttavia comportato variazioni nei valori planivolumetrici complessivamente previsti né variazioni nelle aperture in facciata. Trattasi quindi di modifiche eseguite all'interno del volume perimetrale che non è variato e tuttavia tali variazioni non sono state esplicitate nella presentazione di un progetto in variante come sovente avveniva all'epoca. E' stata regolarmente rilasciata l'Abitabilità. La planimetria catastale di primo impianto, a differenza dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia, riporta invece una rappresentazione corretta dell'unità, sia dal punto di vista dimensionale che distributivo (al netto di variazioni intervenute negli anni successivi). Anche la suddivisione dello spazio sottotetto in vari locali ad uso ripostiglio non era stata prevista nel progetto originario mentre tali vani accessori risultano poi associati alle unità abitative nelle planimetrie di primo impianto.

Conclusioni:

Alla luce dell'articolo 4 della LEGGE 24 luglio 2024 n. 105 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica) che recita: *"...Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 -bis "*», per l'unità in esame si ritiene sussistano i requisiti di conformità urbanistico-edilizia.

N.B.: Si precisa trattarsi di mero parere tecnico che non assume in alcun modo valore di certificazione di conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA CESARE BATTISTI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a PADERNO DUGNANO via Cesare Battisti 2, della superficie commerciale di circa **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio trilocale doppio affaccio, ubicato al piano quarto (con ascensore) di fabbricato edificato nel periodo 1955-'57 che consta di n. 5 piani totali fuori terra oltre sottotetto e composto da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno notte, bagno, due camere di cui una con balcone, oltre ripostiglio in sottotetto. Condizioni generali di manutenzione: l'unità è stata riammodernata nel 2019, tuttavia al momento del sopralluogo si presentava nel più totale disordine e in condizioni igieniche precarie. Si precisa che il percorso che conduce all'ascensore, comprende una rampa di gradini a salire dall'atrio



condominiale. Non essendo presente servoscala, l'accessibilità per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta molto problematica, oltre al fatto che l'ascensore è molto piccolo e non adatto alle manovre di una carrozzella, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto

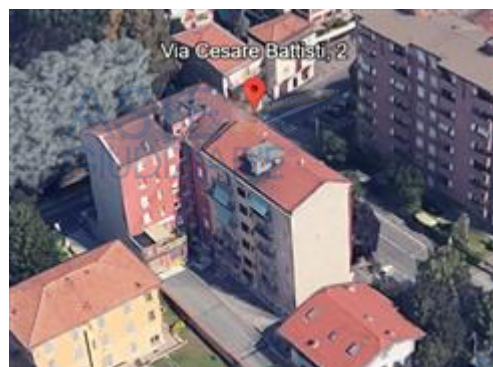
Identificazione catastale:

- foglio 45, particella 24, sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 2, piano: 4-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: affaccio su via Roma, altra u.i.-enti comuni, affaccio su cortile condominiale, altra proprietà; coerenze del sottotetto: via Roma, altra u.i., enti comuni, altra u.i.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista residenziale/commerciale caratterizzata da traffico scorrevole e buona disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
centro commerciale



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km



tecnico incaricato: Arch. Simone Antonicelli

Pagina 6 di 14





tangenziale distante 2 km (tangenziale nord)
ferrovia distante 2 km (Ferrovie Nord)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



buono
al di sopra della media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: cemento armato
solai: laterocemento

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: mattoni forati a doppia fodera si ritiene prive di strato isolante, rivestimento facciata realizzato in intonaco cementizio rifinito con intonaco plastico

manto di copertura: tegole in cotto

porta di ingresso: anta singola a battente, blindata

infissi esterni: ante a battente in pvc, doppi vetri, si segnala assenza di coprifili interni di finitura tra pareti e serramento

protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica, condizioni pessime causa grandine, corda avvolgibile assente; i cassonetti sono in legno e sono ancora quelli originari epoca di costruzione edificio, quindi non isolati e in condizioni mediocri

pavimentazione interna: piastrelle in grès di grande formato in tutti i locali, eccetto camera verso strada ove è presente parquet in laminato

rivestimento interno bagno e cucina: piastrelle in gres

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, si presume a norma ma da verificare a cura di elettrotecnico non essendo disponibile certificato di conformità

termico: impianto di tipo centralizzato, radiatori parte in ghisa e parte in alluminio, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; si presume a norma

ascensore: impianto di tipo a funi, originario epoca di costruzione, cabina piuttosto piccola e si ritiene inadatta all'uso da parte di persone

al di sopra della media
nella media

al di sotto della media

nella media
nella media
al di sotto della media

mediocre

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

fisicamente impedisce

citofonico: impianto di tipo solo audio, si ritiene a norma*idrico*: Acqua calda sanitaria prodotta tramite caldaia istantanea a gas, conformità da verificare a cura di tecnico specializzato*condizionamento*: N.B.: Sola predisposizione impianto del tipo "split" con cassette presenti nei locali principaliASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[309,07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15166-000666/15 registrata in data 28/09/2015

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

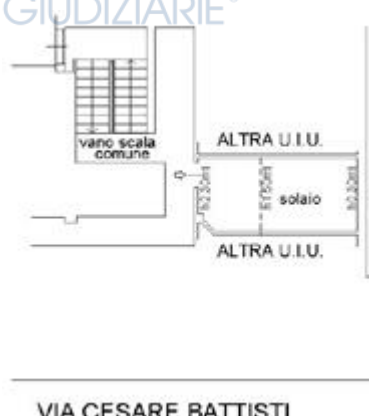
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	112,50	x	100 %	=	112,50
balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
solaio	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	122,00				115,05

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



VIA ROMA

VIA CESARE BATTISTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: 06/03/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Immobiliare Riberto

Descrizione: Trilocale piano alto composto da: soggiorno, cucina abitabile, balcone, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno, oltre solaio e box singolo

Indirizzo: via Cesare Battisti 23, Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Fondocasa

Descrizione: Trilocale piano secondo composto da: composto da ingresso, luminoso soggiorno, ampia cucina abitabile con accesso al balcone, camera matrimoniale, bagno finestrato e camera da letto.

Indirizzo: via Cardinale Agostino Gaetano Riboldi 61, Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 2.119,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Arch. Simone Antonicelli

Pagina 9 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 06/03/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Divina Servizi Immobiliari

Descrizione: Trilocale piano primo composto da: soggiorno, cucina abitabile, terrazzo, balcone, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno, oltre cantina e box singolo

Indirizzo: via Cardinale Agostino Gaetano Riboldi, Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.254,90 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	-	175.000,00	195.000,00	230.000,00
Consistenza	115,05	80,00	92,00	102,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.187,50	2.119,57	2.254,90
Stato manutentivo	0,00	1,00	1,00	1,00

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	2.119,57	2.119,57	2.119,57
Stato manutentivo		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		175.000,00	195.000,00	230.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	74.290,76	48.855,98	27.660,33
Stato manutentivo	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto	239.290,76	233.855,98	247.660,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **240.269,02**
 Divergenza: 5,57% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,05 x 2.088,39 = **240.269,27**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	-269,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 240.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 240.000,00**

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



SOURCE OF INFORMATION CONSULTED: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari



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	115,05	0,00	240.000,00	240.000,00
				240.000,00 €	240.000,00 €

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:

€ 240.000,00

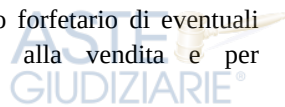
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:

€. 240.000,00

data 04/04/2025



il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli

