



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

423/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

dott. Salvatore Leggiero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2025

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 423/2024

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

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE Via Giorgano 3c, della superficie commerciale di **80,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 3 locali sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due servizi igienici e due balconi nonché vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in buono 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 altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 320 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. SNC Scala H , piano: 2/S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale):

Appartamento = ragione di terzi, enti comuni, cortile comune su due lati. Cantina = ragione di terzi, altra ragione di terzi, altra ragione di terzi, corridoio comune. Salvo errori e come meglio di fatto.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 320 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia sc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):

Dapprima intercapedine, corsello comune di manovra su due lati, intercapedine, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.116,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 210.116,72



trova:

Data di conclusione della relazione:

09/10/2025

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:

IPOTECA VOLONTARIA trascritta a Milano 2[^] in data 05/02/2016 ai nn. 11537/1944 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/02/2016 Numero di repertorio 296431/50081 Notaio GAVAZZI AURELIO STEFANO Sede COLOGNO MONZESE (MI) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345 (Domicilio ipotecario eletto PARMA (PR) VIA UNIVERSITA' 1), contro *** DATO OSCURATO *** Nato il 05/05/1986 a MILANO Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** capitale € 250.000,00 Totale € 375.000,00 Durata 25 anni. Grava su Cologno Monzese Foglio 6 Particella 320 Sub. 185 Particella 320 Sub. 68.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2[^] in data 31/07/2024 ai nn. 107345/76681 nascente da atto giudiziario del 17/07/2024 Numero di repertorio 2056 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MONZA a favore di CONDOMINIO DONIZETTI Sede COLOGNO MONZESE (MI) Codice fiscale 97623480155 (Richiedente: CONDOMINIO DONIZETTI VIALE LOMBARDIA 102/104/106 COLOGNO contro *** DATO OSCURATO *** . Grava su Cologno Monzese Foglio 6 Particella 320 Sub. 185 Particella 320 Sub. 68.

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2[^] in data 12/09/2024 ai nn. 118825/84445 nascente da atto giudiziario del 19/08/2024 Numero di repertorio 7499 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345 (Richiedente: STUDIO LEGALE MANNOCCHI E FIORETTI VIA LARGA, 19 MILANO), contro *** DATO OSCURATO *** . Grava su Cologno Monzese Foglio 6 Particella 320 Sub. 185 Particella 320 Sub. 68.



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:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 19.437,78
Millesimi condominiali:	9/1000



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Le unità risultano di piena proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO *** per atto di compravendita del 02/02/2016 Numero di repertorio 296430/50080 Notaio GAVAZZI AURELIO STEFANO Sede COLOGNO MONZESE (MI) trascritto il 05/02/2016 nn. 11522/7321 da potere di DIAMANTE CASA S.R.L. Sede COLOGNO MONZESE (MI) Codice fiscale 02128480965.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** , la quota dell'intero in piena proprietà dell'area Foglio 6 Particella 13 Particella 14 Particella 215 Particella 216 Particella 272 Particella 274 Particella 275 Particella 277 Particella 278 Particella 280 Particella 281 Particella 283 Particella 303 Particella 305 Particella 307 Particella 33 Particella 34 Particella 35 Particella 36, su cui sorgono gli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 13/09/2007 Numero di repertorio 271705/34153 Notaio GAVAZZI AURELIO Sede COLOGNO MONZESE (MI) trascritto il 18/09/2007 nn. 140670/74626 da potere di *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** ., la predetta area era così pervenuta:

A)

Le particelle 13 - 14 - 33 - 34 - 35 - 36 - 215 - 216 - 272 - 274 - 275 - 277 - 278 - 280 - 281 - 283 per atto di compravendita del 02/08/2005 Numero di repertorio 155015/50871 Notaio STUCCHI LORENZO Sede LODI trascritto il 05/08/2005 nn. 125652/65414 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede COLOGNO MONZESE (MI) Codice fiscale 00825170152.

*** DATO OSCURATO *** , gli immobili erano così pervenuti:

In parte per decreto di trasferimento del Tribunale di Monza del 30/12/1972, trascritto il 01/10/1973 ai nn.45641/38962, ritrascritto il 20/09/1974 ai nn.43095/37578 e ritrascritto il 11/12/1984 ai nn. 77849/61833, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede Cologno Monzese

in parte per atto di compravendita in Notar Nerio Vientini del 10/06/1974 rep.89278, trascritto il 02/07/1974 ai nn. 31928/27635, da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

in parte per atto di compravendita in Notar Aurelio Gavazzi del 29/03/1984 rep.69261, trascritto il 04/05/1984 ai nn.31385/25579, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede Borgetto;



in parte per atto di compravendita in Notar Aurelio Gavazzi del 29/03/1984 rep.69264, trascritto il 04/05/1984 ai nn. 31386/25580, da potere di *** DATO OSCURATO *** sede Cologno Monzese

in parte per atto di compravendita del 02/08/2005 rep. 155014/50870 notaio Stucchi Lorenzo di Lodi, trascritto il 5/08/2005 ai nn. 125651/65413 da potere di *** DATO OSCURATO *** sede Milano c.f. 00846230159

*** DATO OSCURATO *** , gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 02/08/2005 Numero di repertorio 155013/50869 Notaio STUCCHI LORENZO Sede LODI trascritto il 05/08/2005 nn. 125650/65412 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede MILANO Codice fiscale 00882980154.

*** DATO OSCURATO *** ., gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 22/10/2001 Numero di repertorio 50145 Notaio ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA) trascritto il 05/11/2001 nn. 119090/74557 da potere di *** DATO OSCURATO ***

B)

Le particelle 303 - 305 - 307 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 07/11/2006 Numero di repertorio 160816 Notaio STUCCHI LORENZO Sede LODI trascritto il 04/12/2006 nn. 186772/96937 da potere di COMUNE DI COLOGNO MONZESE Sede COLOGNO MONZESE (MI) Codice fiscale 03353020153.

N.B. Come indicato nella relazione notarile dalle ispezioni eseguite a carico del Comune di Cologno Monzese, non si riscontra alcun titolo di provenienza.

Dalle visure catastali si evince che dette porzioni di area sono identificate come "REL. DI ACC. COM., DI FAB. RUR. 0 DA ACC. DIV. IN SUB, DI ACQ. ES. E RELIT. STRAD."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte di un edificio costruito in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

- 1) Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cologno Monzese in data 6 settembre 2007 (pratica 398/2007) per la realizzazione del lotto n. 1 (edifici residenziali con autorimesse, negozi ed uffici sui mappali 14, 305, 307, 278 parte, 281 parte) alla società " *** DATO OSCURATO *** " e volturato dallo stesso Comune alla società " *** DATO OSCURATO *** " in data 15 ottobre 2007;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n° 852/2009 in data 1° ottobre 2009;
- 3) Denuncia di Inizio Attività n° 878/2009 in data 8 ottobre 2009;
- 4) Denuncia di Inizio Attività n° 719/2011 in data 28 ottobre 2011;
- 5) Comunicazione di Inizio Lavori n° 177/2012 in data 26 febbraio 2012;

L'edificio è in possesso del Certificato di Agibilità rilasciato il 21 marzo 2013 pratica n. 519/2012.

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 COLOGNO MONZESE VIA GIORGANO 3C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE Via Giorgano 3c, della superficie commerciale di **80,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 3 locali sito al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due servizi igienici e due balconi nonché vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in buono 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 altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 320 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. SNC Scala H , piano: 2/S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

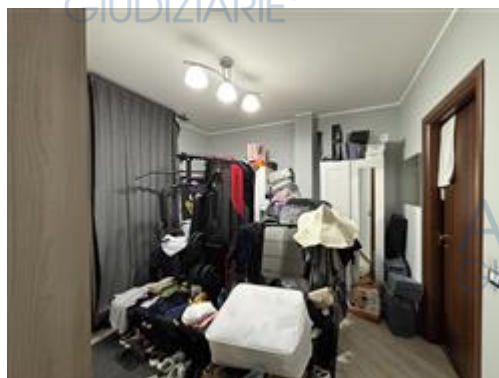
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale): Appartamento = ragione di terzi, enti comuni, cortile comune su due lati. Cantina = ragione di terzi, altra ragione di terzi, altra ragione di terzi, corridoio comune. Salvo errori e come meglio di fatto.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® QUALITÀ E

ASTE GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

nella media

nella media

buono 

buono

buono

buono

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

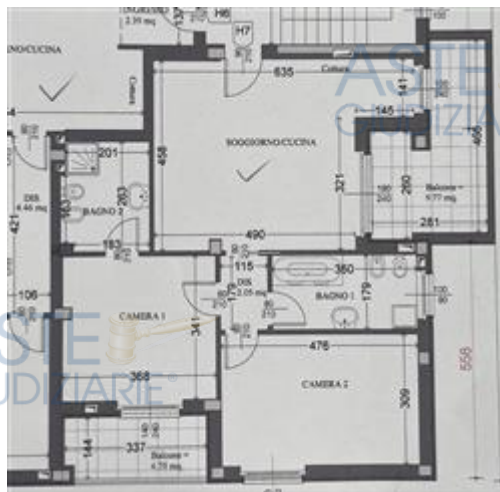


CONSISTENZA:

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Vano di cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	94,00				80,50



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 320 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia sc, piano: S1, intestato a *** DATO



OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):
Dapprima intercapedine, corsello comune di manovra su due lati, intercapedine, terrapieno.
Salvo errori e come meglio in fatto.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
Fonte di informazione: ADE - Valori dichiarati
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: nel medesimo edificio
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 2.327,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 04/01/2022
Fonte di informazione: ADE - Valori dichiarati
Descrizione: Appartamento con due box singoli
Indirizzo: nel medesimo edificio
Superfici principali e secondarie: 116



Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.327,59 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2022

Fonte di informazione: ADE - Valori dichiarati

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 2.327,87 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	270.000,00	142.000,00
Consistenza	88,00	58,00	116,00	61,00
Data [mesi]	0	41,00	46,00	41,00
Prezzo unitario	-	2.327,59	2.327,59	2.327,87



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,07	90,00	180,00	94,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.327,59	2.327,59	2.327,59



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		135.000,00	270.000,00	142.000,00
Data [mesi]		3.690,00	8.280,00	3.881,33
Prezzo unitario		69.827,59	-65.172,41	62.844,83
Prezzo corretto		208.517,59	213.107,59	208.726,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

210.117,11

Divergenza:

2,15%

<

5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

80,50

x

2.387,69

=

192.209,04

Valore superficie accessori:

7,50

x

2.387,69

=

17.907,68

210.116,72





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 210.116,72
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 210.116,72



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 Cologno Monzese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati

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	80,50	7,50	210.116,72	210.116,72
				210.116,72 €	210.116,72 €

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: **€. 210.116,72**

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: **€. 210.116,72**



data 09/10/2025



il tecnico incaricato
geom. Dario Mottadelli

