



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Dott. Baldassarre Aldo Polito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2025

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

appartamento a RONCELLO via Marconi 2/B , della superficie commerciale di circa **50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo e suddiviso in ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno e camera. Completa la proprietà balcone con affaccio dal soggiorno sulla via Marconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale: 50 m2 Totale escluse aree scoperte b): 49 m2, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843907 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279705.1/2011)
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: via Marconi, altra unità immobiliare, pianerottolo comune da cui si accede, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, edificio costruito nel 2008 circa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.169,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In atti è presente un contratto di affitto stipulato a favore di *** DATO OSCURATO *** di tipo 4+4, il 18/03/2016, con prima scadenza il 17/03/2020, registrato il 18/03/2016 a Vimercate ai nn. 1283/3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

Alla data della presente consulenza estimativa giudiziaria non risulta essere stata inviata nei termini contrattuali alcuna raccomandata di disdetta da parte del proprietario esecutato e, pertanto, l'attuale scadenza del contratto di locazione sopraccitato risulta il 17/03/2028.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 10725, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 153.000,00 euro.

Importo capitale: 90.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

A margine della quale è stato eseguito l'annotamento di frazionamento in data 09/10/2008 n. 148065/23470 in base alla quale l'appartamento in oggetto è identificato come LOTTO 10.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/03/2015 a Milano 2 ai nn. 21280/3271, a favore di *** DATO OSCURATO *** . Repertorio 6135/6815 del 05/03/2015

Importo ipoteca: 501.365,12 euro.

Importo capitale: 250.682,56 euro

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/10/2015 a Milano 2 ai nn. 102503/18332, a favore di *** DATO OSCURATO *** . Repertorio 7351/6815 del 14/10/2015.

Importo ipoteca: 245.235,86 euro.

Importo capitale: 122.617,93 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 10/02/2025 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1340 di repertorio, trascritto il 27/02/2025 a Milano 2 ai nn. 25040/17174, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Note: il valore del credito è di euro 7.529,59 oltre spese successive occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.540,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 28.300,00
Millesimi condominiali:	18,8460
Ulteriori avvertenze:	

Le spese scadute sopraccitate sono in parte ricade in anni precedenti al biennio. Ci sono altre morosità condominiali con pratiche già avviate e una controversia. L'importo delle spese ordinarie annue sopraccitate, è relativo al riparto preventivo 2025 allegato, non ancora approvato.

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali

allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/05/2009 dal dott. Marino FORCELLA Notaio in Trezzano Rosa, ai nn. 41105/15435 di repertorio, trascritto il 28/05/2009 a Milano 2 ai nn. 64243/38706.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per titoli ante ventennio per la quota di 1/1 (fino al 08/03/2006).

Il titolo è riferito solamente a originaria particella 101 del foglio 2

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 08/03/2006), con atto stipulato il 02/10/2003 a firma di Giovanni Battista MATTARELLA ai nn. 54476 di repertorio, trascritto il 06/10/2003 a Milano 2 ai nn. 144151/87240.

Il titolo è riferito solamente alle originarie particelle 99 sub 501, 100 sub 501, e 103 sub 501 del foglio 2

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 16/03/2006). Il titolo è riferito solamente alle originarie particelle 99 sub 702 e 100 sub 701 del foglio 2

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 23/03/2006).

Il titolo è riferito solamente alla originaria particella 103 sub 701 del foglio 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/03/2006). Il titolo è riferito solamente alle originarie particelle 99 sub 704, 100 sub 704 e 104 sub 704 del foglio 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/03/2006). Il titolo è riferito solamente alle originarie particelle 99 sub 703, 100 sub 702, 100 sub 703 e 559 del foglio 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/03/2006). Il titolo è riferito solamente alle originarie particelle 99 sub 701 - 102 - 103 sub 703 del foglio 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2006 fino al 08/06/2007), con atto stipulato il 08/03/2006 a firma di Riccardo IVALDI ai nn. 224043/9236 di repertorio, trascritto il 10/03/2006 a Milano 2 ai nn. 36528/18278. La società in epigrafe, acquista con sette diversi atti di compravendita, le particelle di seguito riportate: - 08/03/2006 n.224043/9236 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 10/03/2006 n. 36528/18278 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto la particella 101 del foglio 2; - 08/03/2006 n.224044/9237 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 10/03/2006 n. 36529/18279 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto le particelle 99 sub 501, 100 sub 501 e 103 sub 501 del foglio 2; - 16/03/2006 n.224420/9305 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 21/03/2006 n. 42361/21166 il signor *** DATO OSCURATO *** ha venduto le particelle 99 sub 702 e 100 sub 701 del foglio 2; - 16/03/2006 n.224422/9307 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 21/03/2006 n. 42363/21168 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto le particelle 99 sub 701, 102 e 103 sub 703 del foglio 2; - 23/03/2006 n.224712/9379 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 27/03/2006 n. 45901/23043 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto la particella 103 sub 701 del foglio 2; - 22/03/2006 n.224669/9360 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano

2 il 24/03/2006 n. 45077/22610 la signora *** DATO OSCURATO *** ha venduto le particelle 99 sub 704, 100 sub 704 e 103 sub 704 del foglio 2; - 22/03/2006 n.224670/9361 Notaio IVALDI Riccardo - trascritto a Milano 2 il 24/03/2006 n. 45078/22611 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto le particelle 99 sub 703, 100 sub 702, 100 sub 703 e 559 del foglio 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2007 fino al 21/05/2009), con atto stipulato il 08/09/2007 a firma di Marino FORCELLA ai nn. 39879/14661 di repertorio, trascritto il 16/06/2007 a Milano 2 ai nn. 93172/48734. Il titolo è riferito al fabbricato di cui il bene oggetto di perizia fa parte

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività sostitutiva del Permesso di Costruire **N. 68/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova edificazione, presentata il 17/11/2006 con il n. 6/70 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

- integrazione con Denuncia di Inizio attività del 17/11/2006 prot. 6301

Denuncia di Inizio Attività **N. 4191/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione dei volumi oggetto di Piano di Recupero denominato "Corte del Sole", presentata il 11/06/2006 con il n. 4191 di protocollo.

- D.i.a. in variante n. 72/07 del 19/10/2007 prot. n. 6228 cat 10 classe 9

- D.i.a. in variante n. 51/08 del 17/07/2008 prot. n. 5372 cat 10 classe 9

Permesso di costruire in sanatoria **N. 88/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività, rilasciata il 19/12/2008 con il n. 9365 di protocollo

Piano di recupero " Corte del Sole" **n. 53/2005** a nome Plurima S.r.l. protocollato in data 04/10/2005, definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28/10/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al PGT approvata con Del C.C. n. 32 del 11/10/2024 e pubblicata sul BURL n. 6 del 05/02/2025.

L'immobile ricade in zona Ambiti del nucleo storico normate dalle vigenti NTA del Piano delle Regole art. 6.1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Slp: pari all'esistente salva la possibilità di recupero delle superfici non residenziali, senza modifica della sagoma dell'edificio;

Sc: pari all'esistente;

Sp: 30% o pari all'esistente se inferiore;

H: pari all'esistente.

Df: *pari all'esistente;*

Dm: *pari all'esistente;*

Ds: *pari all'esistente;*

All'interno del nucleo storico non è consentita la realizzazione di recinzioni o la chiusura comunque attuata delle aree esterne agli edifici esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non coincide con l'ultima planimetria in atti a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda a: leggere divergenze dimensionali e alla mancata rappresentazione di una porta finestra in camera da letto. In fatto sono presenti due porte finestre, in atti è rappresentata una sola porta finestra. Per emendare tale difformità relativa alle parti comuni del fabbricato sarà necessario il deposito di una pratica edilizia in sanatoria. Poiché le difformità coinvolgono proprietà di terzi e parti comuni la pratica dovrà essere depositata a livello condominiale o a livello privatistico previa delibera assembleare, diversamente sarà necessario provvedere tramite la remissione in pristino. Tale difformità verrà quantificata tramite una decurtazione percentuale sul valore del bene. **L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.i.)**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

BENI IN RONCELLO VIA MARCONI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCELLO via Marconi 2/B , della superficie commerciale di circa **50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo e suddiviso in ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno e camera. Completa la proprietà



balcone con affaccio dal soggiorno sulla via Marconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale: 50 m2 Totale escluse aree scoperte b): 49 m2, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. SNC, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0843907 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 279705.1/2011)

Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: via Marconi, altra unità immobiliare, pianerottolo comune da cui si accede, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, edificio costruito nel 2008 circa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 33 km - Monza 19 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- municipio
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- centro commerciale





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 32 km -
Orio al Serio 24 km

autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
Trezzo sull'Adda - 5 km
superstrada distante SP2 distante 2 km
tangenziale distante Barriera Milano Tangenziale
Est - 19 km
metropolitana distante MM2 Milano, fermata
Cologno Monzese nord - 20 km
autobus distante Autobus locali 200 metri

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
legno

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in
legno

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in riscaldamento a pavimento
conformità: non rilevabile

citofonico: audio conformità: non conforme. il
citofono è stato divelto

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[78,22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10805500016016 registrata in data 06/12/2016

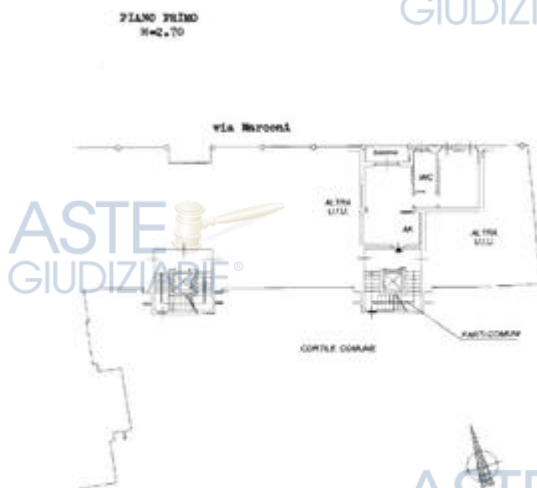
CONSISTENZA:

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 P1	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone P1	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	53,00				50,20





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: 03/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108586541/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: Roncello

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 1.217,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99249420/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2

Indirizzo: Roncello

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.420,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.278,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119683128/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: Roncello

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.421,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 1.278,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121167556/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	62.100,00	112.500,00	121.500,00	225.000,00
Consistenza	50,20	51,00	88,00	95,00	140,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.352,94	1.420,45	1.421,05	1.785,71
Stato di manutenzione, affaccio e dotazione di servizi	5,00	6,00	5,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
------------------	--------	-------------	-------------	-------------	-------------

tecnico incaricato: Arch. Raffaella Ferrara

Pagina 13 di 17



	mercantile	1	2	3	4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.217,65	1.217,65	1.217,65	1.217,65
Stato di manutenzione, affaccio e dotazione di servizi	5 %	3.105,00	5.625,00	6.075,00	11.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	62.100,00	112.500,00	121.500,00	225.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-974,12	-46.027,06	-54.550,59	-109.344,71
Stato di manutenzione, affaccio e dotazione di servizi	-3.105,00	0,00	0,00	-11.250,00
Prezzo corretto	58.020,88	66.472,94	66.949,41	104.405,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.962,13**

Divergenza: 44,43% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di





dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.*
- *In data 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,40%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,20 x 1.473,35 = **73.962,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.962,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.962,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'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 un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS



Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Roncello, agenzie: Roncello, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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	50,20	0,00	73.962,17	73.962,17
				73.962,17 €	73.962,17 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza vetustà e per contratto di locazione in essere	-20%	-14.792,43
		14.792,43 €

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: **€. 59.169,74**

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: **€. 169,74**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.000,00**



il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara

