



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

48/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CURATORE:

Dott.ssa Stefania BOCCHINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLS79M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE 48/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Cardinal Ferraris 8, quartiere crocetta, della superficie commerciale di **64,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali sito al piano quinto (ultimo), composto da ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera da letto, servizio igienico, piccolo locale lavanderia, balcone oltre **vano di cantina al piano secondo interrato**.

L'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo.

L'accesso pedonale si attua dal civico 8 di Via Ferraris mentre quello carraio dal civico 1 di Via Torricelli.

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

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

Identificazione catastale:

- **foglio 35 particella 171 sub. 65** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINALE GALILEO FERRARIS n. 8, piano: 5/S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato):

- Quanto all'appartamento: dapprima ragione di terzi al sub.40 indi altra ragione di terzi al sub.62, vano scala sub.1 scala C, ragione di terzi al sub.64, affaccio su cortile comune.
- Quanto alla cantina: dapprima ragione di terzi al sub.59 indi corridoio comune, ragione di terzi al sub.62, ragione di terzi ai subb.138 e 137. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

box singolo ad uso autorimessa, sito al secondo piano interrato, dotato di apertura automatica con telecomando.

Identificazione catastale:

- **foglio 35 particella 171 sub. 107** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 53,45 Euro, indirizzo catastale: VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima ragione di terzi al sub.108 indi corsello di manovra comune, ragione di terzi al sub.106, ente comune. Salvo errori e come meglio in fatto.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data 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:

L'edificazione dell'intero edificio e` stata disciplinata dalla convenzione del piano attuativo della "ZONA ST/R - LOTTO 2" di cui all'atto ricevuto dal Notaio Gianluca Gonzales di Cinisello Balsamo in data 18 ottobre 2010 numero di repertorio 2030/1515, registrato a Milano 2 in data 4 novembre 2010 n. 6946 serie 1T, trascritta a Milano 2 in data 5 novembre 2010 ai numeri 135869/80490, successivamente modificata in virtu` di convenzioni di cui agli atti ricevuti dallo stesso Notaio Gianluca Gonzales rispettivamente in data 30 novembre 2011, numero di repertorio n. 2807/2054, registrato a Milano 2 in data 16 dicembre 2011 n. 25529 serie 1T, annotato a Milano 2 in data 17 gennaio 2012 ai numeri 5236/924 e in data 8 novembre 2012 numero di repertorio n. 3417/2451, registrato a Cinisello Balsamo in data 23 novembre 2012 n. 2145 serie 1T, annotato a Milano 2 in data 21 gennaio 2013 ai numeri 6603/1047;

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, stipulata il 21/06/2021 a firma di Notaio ALOISI GIUSEPPE ai nn. 702/611 di repertorio, iscritta il 30/06/2021 a Milano 2^a ai nn. 95388/17044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .





Importo ipoteca: Euro 207.000,00.

Importo capitale: Euro 138.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a : lotto in questione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

€. 2.546,76

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 244,77

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 6.647,33

Millesimi condominiali:

11,03/1000 per
l'appartamento e
m 2,02/1000 per li
box.



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 assegnazione (dal 21/06/2021), con atto stipulato il 21/06/2021 a firma di Notaio Giuseppe Aloisi ai nn. 701/610 di repertorio, trascritto il 30/06/2021 a Milano 2^a ai nn. 95387/64905.

Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio, l'area con insistenti fabbricati posta in Comune di Cinisello Balsamo distinta alla particella 170 del foglio 35 (già particella 19) sulla quale venne poi edificato l'edificio di cui le unità oggetto di stima sono parte, era di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** alla quale pervenne da *** DATO OSCURATO *** in forza di **atto in data 26 luglio 2000** ricevuto dal notaio Cesare Cantu' di Milano numero di repertorio n. 31725/11019, registrato a Milano atti pubblici in data 4 agosto 2000 n. 24928 serie IV, trascritto a Milano 2 in data 4 agosto 2000 ai numeri 81611/55409.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui sono parte le unità oggetto di stima è stato edificato nell'ambito del Piano attuativo della "Zona ST/R - Lotto 2" - Nuovo edificio residenziale posto tra le vie Matteotti, Ferraris,



Calamandrei e Torricelli, in forza e conformità dei seguenti Provvedimenti Edilizi (vedasi copia in allegato), rilasciato ad *** DATO OSCURATO *** dal Comune di Cinisello Balsamo.

- **permesso di costruire n. 228-11 rilasciato in data 13 gennaio 2012;**
 - **denuncia di inizio attività in variante presentata in data 21 maggio 2014 P.E. n. 0032475;**
- La **richiesta di agibilità** è stata presentata in data **29 agosto 2014 P.G. n. 51254.**

Dal fascicolo esibito dall'Ufficio Tecnico non risultano elementi idonei a far ritenere interrotti i termini per la formazione del silenzio-assenso sull'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non riporta un pilastro ubicato nel balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi stimati per la regolarizzazione (diritti catastali inclusi): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CARDINAL FERRARIS 8, QUARTIERE CROCETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Cardinal Ferraris 8, quartiere crocetta, della superficie commerciale di **64,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali sito al piano quinto (ultimo), composto da ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera da letto, servizio igienico, piccolo locale lavanderia, balcone oltre **vano di cantina al piano secondo interrato**.

L'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo.

L'accesso pedonale si attua dal civico 8 di Via Ferraris mentre quello carraio dal civico 1 di Via Torricelli.

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

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

Identificazione catastale:

- **foglio 35 particella 171 sub. 65** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINALE GALILEO FERRARIS n. 8, piano: 5/S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato):

- Quanto all'appartamento: dapprima ragione di terzi al sub.40 indi altra ragione di terzi al sub.62, vano scala sub.1 scala C, ragione di terzi al sub.64, affaccio su cortile comune.
- Quanto alla cantina: dapprima ragione di terzi al sub.59 indi corridoio comune, ragione di terzi al sub.62, ragione di terzi ai subb.138 e 137. Salvo errori e come meglio in fatto.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
esposizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Geom. Loris PIERINI

Pagina 7 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta dotato di:

- portoncino d'ingresso corazzato;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica 30*30;
- serramenti in alluminio con zanzariere e persiane in alluminio;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato;
- impianto di condizionamento "dual" con macchina in balcone, split in soggiorno ed in camera;





CLASSE ENERGETICA:



[25,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15077-000787/14 registrata in data 29/07/2014

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*

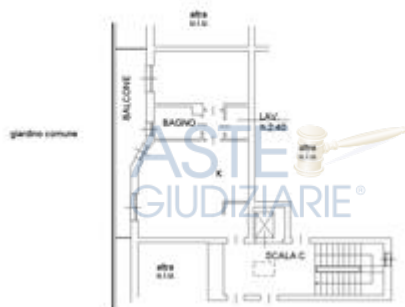
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Balcone	13,00	x	30 %	=	3,90
Vano di cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	76,00				64,65

tecnico incaricato: Geom. Loris PIERINI

Pagina 9 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO QUINTO H. 2.70



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA H. 2.45



ACCESSORI:

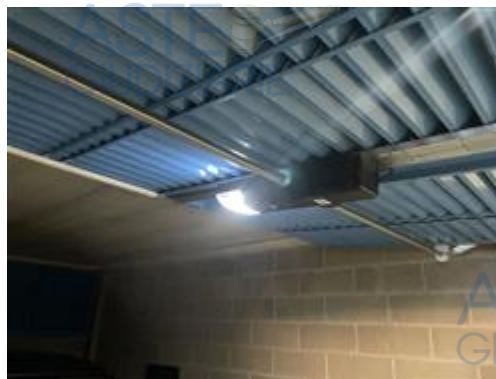
box singolo ad uso autorimessa, sito al secondo piano interrato, dotato di apertura automatica con telecomando.

Identificazione catastale:

- **foglio 35 particella 171 sub. 107** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 53,45 Euro, indirizzo catastale: VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 1, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima ragione di terzi al sub.108 indi corsello di manovra comune, ragione di terzi al sub.106, ente comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA H. 2.50



ASTE
GIUDIZIARIE®

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: 07/07/2023

Fonte di informazione: Registro generale 95815 Registro Particolare 67198

Descrizione: appartamento al piano secondo composto da ingresso su soggiorno con angolo cucinotto e balcone lungo tutto il lato di est, disimpegno, ripostiglio, servizio e camera con cabina armadio e sporto su medesimo balcone, cantina e box

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 215.000,00 pari a 2.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: Registro generale 141505 Registro Particolare 98829

Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano primo della scala C, composto da soggiorno con cucina a vista, camera, disimpegno, doppi servizi e balcone con annesso vano di cantina al piano

primo sottostrada nonchè vano ad uso autorimessa

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 195.000,00 pari a 2.785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Registro generale 6255 Registro Particolare 4286

Descrizione: appartamento a piano primo, composto da tre locali oltre accessori e balcone, con annessi e pertinenziali vano di cantina e box ad uso autorimessa

Indirizzo: stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 295.000,00 pari a 2.757,01 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	215.000,00	195.000,00	295.000,00
Consistenza	72,65	75,00	70,00	107,00
Data [mesi]	0	24,00	20,00	5,00
Prezzo unitario	-	2.866,67	2.785,71	2.757,01
Livello di Piano	5,00	2,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,04	89,58	81,25	122,92
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.757,01	2.757,01	2.757,01
Livello di Piano	1 %	2.150,00	1.950,00	2.950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		215.000,00	195.000,00	295.000,00
Data [mesi]		2.150,00	1.625,00	614,58
Prezzo unitario		-6.478,97	7.306,07	-94.703,27
Livello di Piano		6.450,00	7.800,00	11.800,00
Prezzo corretto		217.121,03	211.731,07	212.711,31

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

213.854,47

Divergenza:

2,48%

<

5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,65	x	2.943,63	=	190.305,68
Valore superficie accessori:	8,00	x	2.943,63	=	23.549,04
					213.854,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 213.854,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 213.854,72**

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 Cinisello Balsamo, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2[^], ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	64,65	8,00	213.854,72	213.854,72
				213.854,72 €	213.854,72 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	-154,72
	154,72 €

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

€. 700,00



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

€. 213.000,00

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:

€. 213.000,00

data 13/06/2025

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI

