



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**344/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASTRO HERNANDEZ JENNY LISETTE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Caterina RIZZOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CUSTODE:  
Avv. Filippo RADAELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Ernesto GHELFI**

CF:GHLRST51S14F205D  
con studio in MONZA (MB) VIA SAN MARTINO, 2  
telefono: 0392304177  
fax: 0392314195  
email: info@studioghelfi.eu  
PEC: ernesto.ghelfi@pct.pecopen.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Ernesto GHELFI  
Pagina 1 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2022

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

**appartamento** a COLOGNO MONZESE a parte del complesso residenziale denominato Condominio Edison avente accesso da Viale Lombardia 49, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano rialzato (1° f.t.) avente accesso dalla scala "H", composto di due locali più servizi, con annesso un vano di solaio nel sottotetto.

La superficie commerciale (v. dettaglio al paragrafo "consistenza") è di complessivi mq.59.

L'unità si presenta sufficiente stato conservativo, con materiali e finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Alla stessa compete quota proporzionale di proprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e la planimetria catastale in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala H, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 45 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 4517, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA N. 49 SCALA H , piano: T - 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale): Appartamento: proprietà di terzi, vano scala condominiale, altra proprietà di terzi, Via Edison e, per chiudere, ancora proprietà di terzi. Vano di solaio: corridoio comune, proprietà di terzi, sottostante Via Edison, proprietà di terzi e, per chiudere, corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.721,43</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.213,21</b>
Data della valutazione:	<b>05/05/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Occupato in forza di Sentenza costitutiva di diritti reali di abitazione (trascritta in epoca antecedente il pignoramento) dalla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa.



#### 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:

abitazione, stipulata il 10/03/2011 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 08/04/2013 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 32169/22203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza costitutiva di diritti reali.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

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**, stipulata il 30/11/2000 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 240797 di repertorio, iscritta il 21/12/2000 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 120808/34235, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £.200.000.000.

Importo capitale: £.100.000.000.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

ipoteca **legale**, stipulata il 18/10/2005 a firma di Esatri Esazione Tributi Spa, sede Milano ai nn. 26733/68 di repertorio, iscritta il 27/10/2005 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 159660/42449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €4.695,12.

Importo capitale: €2.347,56.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/11/2000 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 240797 di repertorio, iscritta il 23/12/2020 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 149934/27220, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €103.291,38.

Importo capitale: €51.645,69.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 573 di repertorio, trascritta il 01/08/2022 a Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 116438/78752, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.



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:	<b>€ 1.027,72</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 774,45</b>
Millesimi condominiali:	<b>24,11</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/11/2000 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi di Milano ai nn. 240796 di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Milano 2^ ai nn. 120807/82566.  
Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **884/1960**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di uno stabile uso civile abitazione, rilasciata il 31/10/1960, agibilità del 05/09/1963

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN COLOGNO MONZESE VIALE LOMBARDIA 49

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLOGNO MONZESE a parte del complesso residenziale denominato Condominio Edison avente accesso da Viale Lombardia 49, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano rialzato (1° f.t.) avente accesso dalla scala "H", composto di due locali più servizi, con annesso un vano di solaio nel sottotetto.

La superficie commerciale (v. dettaglio al paragrafo "consistenza") è di complessivi mq.59.

L'unità si presenta sufficiente stato conservativo, con materiali e finiture risalenti all'epoca di costruzione.

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

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e la planimetria catastale in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala H, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 45 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 4517, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA N. 49 SCALA H , piano: T - 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale): Appartamento: proprietà di terzi, vano scala condominiale, altra proprietà di terzi, Via Edison e, per chiudere, ancora proprietà di terzi. Vano di solaio: corridoio comune, proprietà di terzi, sottostante Via Edison, proprietà di terzi e, per chiudere, corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

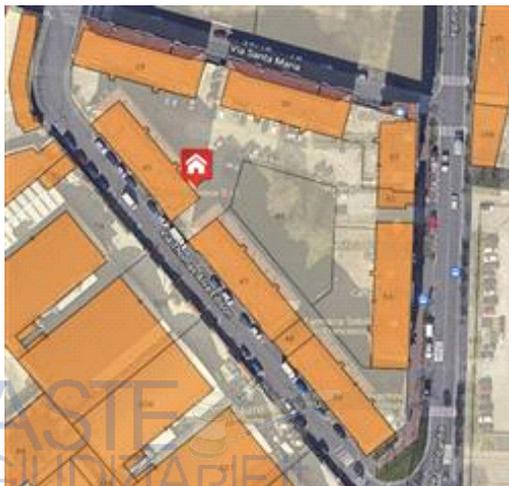
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

E.it

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

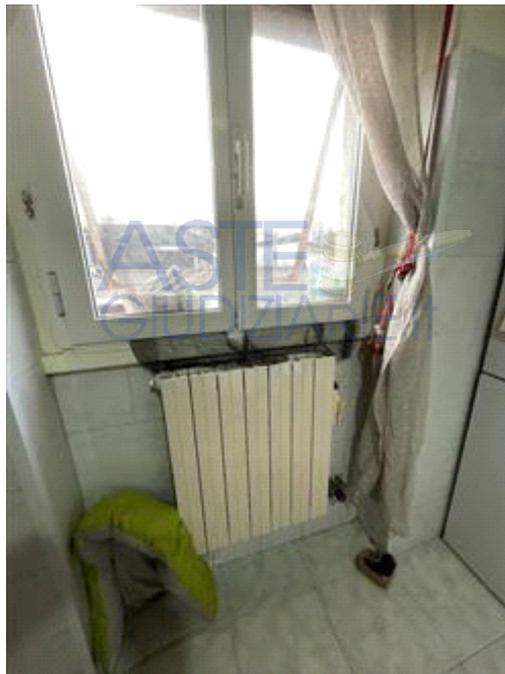
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



CONSISTENZA:

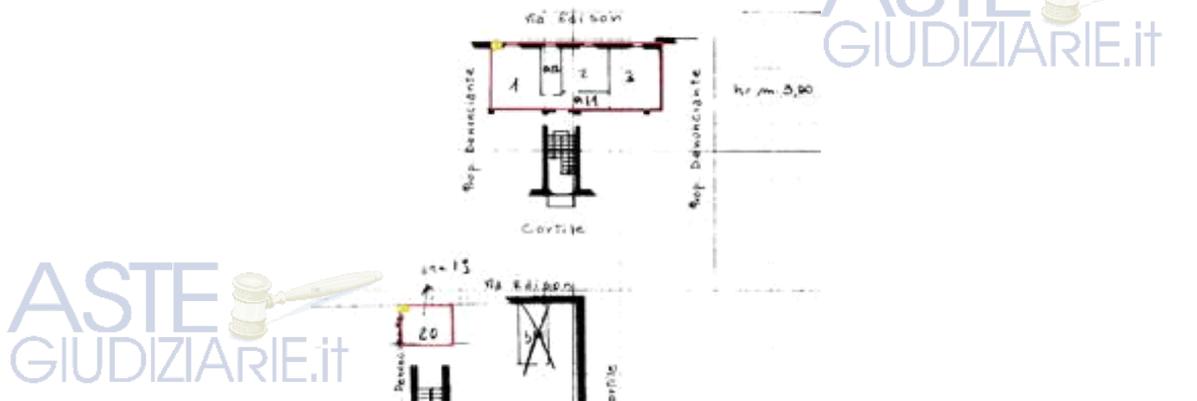
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vano di solaio	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>59,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1080/2009

Descrizione: Appartamento (1000/1000): mq 98,76, piano 2°, composto da ingresso, 2 camere, cucina, bagno, solaio al piano sottotetto., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 49 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 673,47 Euro/mq

Valore Ctu: 142.597,80 pari a: 1.455,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.000,00 pari a: 673,47 Euro/mq

Distanza: 7.00 m

Numero Tentativi: 7

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 89/2011

Descrizione: Appartamento (1000/1000): mq. 71,2, piano 4°, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno e balcone, oltre al vano solaio sottotetto. Vano sottotetto al piano 8°, 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 49 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 71  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 64.000,00 pari a 901,41 Euro/mq  
Valore Ctu: 107.129,00 pari a: 1.508,86 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 901,41 Euro/mq  
Distanza: 7.00 m  
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 17/03/2022  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1303/2018  
Descrizione: Appartamento di mq. 62,13 di 3 locali oltre bagno posto al piano 1° con solaio al piano 5°, 1  
Indirizzo: Viale Lombardia, 49 Cologno Monzese, MI  
Superfici principali e secondarie: 62  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 84.000,00 pari a 1.354,84 Euro/mq  
Valore Ctu: 62.689,00 pari a: 1.011,11 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 774,19 Euro/mq  
Distanza: 7.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 17/03/2014  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 119/2010  
Descrizione: Appartamento: mq. 62, cucina, 2 camere, balconi e solaio., 1  
Indirizzo: Via LOMBARDIA, 49 Cologno Monzese, MI  
Superfici principali e secondarie: 62  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 48.900,00 pari a 788,71 Euro/mq  
Valore Ctu: 110.000,00 pari a: 1.774,19 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 48.900,00 pari a: 788,71 Euro/mq  
Distanza: 12.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/01/2020  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 444/2017  
Descrizione: Appartamento di mq. 59, piano secondo senza ascensore, ingresso, cucina abitabile dotata di balconcino, soggiorno, camera, bagno, oltre vano ripostiglio in sottotetto piano 5°, 1



Indirizzo: Viale Lombardia, 49 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.474,58 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 762,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 762,71 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/04/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 127/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 60,11, piano 7°, ingresso, cucina semi abitabile, disimpegno, camera letto matrimoniale, soggiorno, due balconi e solaio., 1

Indirizzo: Via Lombardia, 49 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 1.166,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 866,67 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: atto di compravendita trascritto in data 09.02.2022 ai nn.15249/10433

Descrizione: Appartamento al piano 3° con vano di solaio in sottotetto

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita trascritto in data 02.11.2020 ai nn.122597/77909

Descrizione: Appartamento (ristrutturato nel 2020) al piano 3° con vano di solaio in sottotetto

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.609,20 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Prezzo	-	100.000,00	140.000,00
Consistenza	59,00	84,00	87,00
Data [mesi]	0	15,00	31,00
Prezzo unitario	-	1.190,48	1.609,20
Stato conservativo	0,00	0,00	3,00
Livello di piano	0,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Data [mesi]	0,08	83,33	116,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.190,48	1.190,48
Stato conservativo	8 %	8.000,00	11.200,00
Livello di piano	2 %	2.000,00	2.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Prezzo	100.000,00	140.000,00
Data [mesi]	1.250,00	3.616,67
Prezzo unitario	-29.761,90	-33.333,33
Stato conservativo	0,00	-33.600,00
Livello di piano	-6.000,00	-8.400,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>65.488,10</b>	<b>68.283,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.885,71**  
 Divergenza: 4,09% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 1.133,66 = **66.885,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.885,71**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.885,71**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello *di vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita

giudiziaria”.

Per “più probabile valore di mercato” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Nel caso in esame si applicherà al valore di mercato una riduzione del 15% in ottemperanza ai disposti di cui alla circolare di Sezione n.4/21 del 14/05/2021.

#### **Metodo di stima**

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

In merito alla più consona destinazione d’uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare ed adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

#### **Riserve, osservazioni e precisazioni**

La presente perizia include riserve:

- 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 ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate

deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

#### 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	59,00	0,00	66.885,71	66.885,71
				<b>66.885,71 €</b>	<b>66.885,71 €</b>

Riduzione del **75%** per lo stato di occupazione:

**€ 50.164,29**

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:

**€ 16.721,43**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali

**€ 2.508,21**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

€ 0,00

€ 0,00

€ 14.213,21

data 05/05/2023



il tecnico incaricato  
Ing. Ernesto GHELFI

