

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 818/2021

**LOTTO 17****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** sottotetto non abitabile a CORNATE D'ADDA Via Villa Paradiso, della superficie commerciale di **16,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova nel complesso denominato La **Residenza Alice**. Tutte le unità abitative sono situate in Località **Villa Paradiso** e situate all'interno dell'Area **protetta Parco Adda Nord..** A 500 metri dal complesso abitativo sono situati il campo da golf **Golf Club Villa Paradiso** un **Maneggio** e direttamente, senza l'attraversamento di strada alcuna, vi è l'accesso al **Greenway del Parco Adda Nord** . I **servizi scolastici** sono distribuiti sul territorio comunale di Cornate d'Adda e sono un istituto comprensivo (scuola materna, elementare e media), una scuola media , tre scuole elementari e una materna di tipo statale, oltre altre tre scuole dell'infanzia in istituti privati.

**VELOCE DA RAGGIUNGERE**

La **Residenza Alice** è situata in una posizione **strategica** a pochissimi minuti dalle principali vie di comunicazione:

- a meno di 5 minuti dalla S.P. 2 Vimercate-Trezzo sull'Adda.
- a meno di 10 minuti dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda.
- a 6 Km. dalla stazione di Paderno d'Adda , a 16 Km. dalla M2 di Gessate.
- a 30 minuti dall'Aeroporto di Orio al Serio ed a 40 minuti da quello di Linate.

e dai principali servizi :

-a meno di 30 minuti di distanza vi sono i principali **Negozi e Centri Commerciali ( Globo )**.

L'immobile in oggetto è sito al piano terzo è composto da un locale e un balcone.

L'immobile è allo stato rustico, mancano:

pavimenti ,impianti, muri divisori

Sono presenti gli infissi in legno con doppi vetri e le persiane in legno.

l'immobile sviluppa una superficie commerciale di mq. 82 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,45-1,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 69,88 Euro, indirizzo catastale: Villa Paradiso, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,11 Euro, piano: S1

**A.2 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq,



rendita 5,11 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.670,00
Data della valutazione:	11/10/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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**, iscritta il 16/01/2006 a MILANO 2 ai nn. 5778/1318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 7200000.

Importo capitale: 4000000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a FG.9,MAPP.13,SUB.2,1,701 PIENA PROPRIETA'

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/12/2012 a MILANO 2 ai nn. 130254/22045, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1440000.

Importo capitale: 800000.



Durata ipoteca: 2.

VEDI RELAZIONE NOTARILE PER GLI IMMOBILI A CUI E' RIFERITA LA IPOTECA

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/12/2021 a MILANO 2 ai nn. 188460/128595, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

VEDI RELAZIONE NOTARILE PER GLI IMMOBILI A CUI E' RIFERITA LA IPOTECA

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

FRAZIONAMENTO QUOTE, stipulata il 05/08/2010 a firma di Notaio DELFINI ai nn. 19965/6950 di repertorio, trascritta il 09/08/2010 a MILANO 2 ai nn. 105301/18003, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di Notaio DELFINI ai nn. 10664/1720 di repertorio, trascritto il 16/01/2006 a MILANO 2 ai nn. 5777/3056.

Il titolo è riferito solamente a Fg.9,mapp.12,sub.1,2,4,701 soppressi per demolizioni che hanno generato l'ente urbano riportato NCT fg.9,mapp.558(già mapp.13).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2005), con atto stipulato il 08/11/1982 a firma di Notaio PARIGI ai nn. 202095 di repertorio, trascritto il 03/12/1982 a MILANO 2 ai nn. 65270/51713

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **18/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizioni di fabbricati e realizzazioni di nuovo complesso residenziale composto da 5 fabbricati, rilasciata il 03/10/2008, agibilità del 10/01/2011.

Il titolo è riferito solamente a appartamenti ultimati.



L'immobile dovrà essere ultimato; al termine dovrà essere richiesta l'agibilità.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento deve essere ultimato

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

Questa situazione è riferita solamente a appartamento da ultimare.

Presentare partica in Comune per l'ultimazione dei lavori interni e chiedere l'agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: verificare l'appartamento dopo la ultimazione dei lavori interni

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

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause e i rimedi necessari. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze tossiche ( amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria. La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla climatizzazione stiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi. 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).



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA VILLA PARADISO

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a CORNATE D'ADDA Via Villa Paradiso, della superficie commerciale di **16,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova nel complesso denominato La **Residenza Alice**. Tutte le unità abitative sono situate in Località **Villa Paradiso** e situate all'interno dell'Area **protetta Parco Adda Nord..** A 500 metri dal complesso abitativo sono situati il campo da golf **Golf Club Villa Paradiso** un **Maneggio** e direttamente, senza l'attraversamento di strada alcuna, vi è l'accesso al **Greenway del Parco Adda Nord** . I **servizi scolastici** sono distribuiti sul territorio comunale di Cornate d'Adda e sono un istituto comprensivo (scuola materna, elementare e media), una scuola media , tre scuole elementari e una materna di tipo statale, oltre altre tre scuole dell'infanzia in istituti privati.

### VELOCE DA RAGGIUNGERE

La **Residenza Alice** è situata in una posizione **strategica** a pochissimi minuti dalle principali vie di comunicazione:

- a meno di 5 minuti dalla S.P. 2 Vimercate-Trezzo sull'Adda.
- a meno di 10 minuti dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda.
- a 6 Km. dalla stazione di Paderno d'Adda , a 16 Km. dalla M2 di Gessate.
- a 30 minuti dall'Aeroporto di Orio al Serio ed a 40 minuti da quello di Linate.

e dai principali servizi :

-a meno di 30 minuti di distanza vi sono i principali **Negozi e Centri Commerciali ( Globo )**.

L'immobile in oggetto è sito al piano terzo è composto da un locale e un balcone.

L'immobile è allo stato rustico, mancano:

pavimenti ,impianti, muri divisorii

Sono presenti gli infissi in legno con doppi vetri e le persiane in legno.

l'immobile sviluppa una superficie commerciale di mq. 82 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,45-1,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 69,88 Euro, indirizzo catastale: Villa Paradiso, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Golf Villa Paradiso). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## SERVIZI

centro sportivo

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera  al di sopra della media

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno massello  al di sopra della media

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno  al di sopra della media

*pavimentazione interna*: realizzata in manca  molto scarso

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto non abitabile	41,00	x	40 %	=	16,40
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>16,40</b>

## ACCESSORI:

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,11 Euro, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	3,00	x	50 %	=	1,50
	0,00	x	0 %	=	0,00
	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>3,00</b>				<b>1,50</b>

**cantina.**

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 558 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,11 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	3,00	x	50 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>3,00</b>				<b>1,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 33,82, piano primo, monolocale con angolo cottura, servizi, balcone e vano cantina posto al piano interrato. Box singolo di mq. 21. , 1

Indirizzo: Frazione VILLA PARADISO - Via Villa Paradiso, 21/B Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.846,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.334,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.795,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 340.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 942/2013

Descrizione: Appartamento monolocale mansardato di mq. 40, piccolo ingresso, bagno, soggiorno/camera con angolo cottura e terrazzino, oltre vano cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Villa Paradiso, 21b Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 340.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 15/04/2022  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 173/2013  
Descrizione: sottolotto 1.1 - immobile di mq. 199, p. interrato, cat. A10, classe 1., 1.1  
Indirizzo: Via Novanese, 29 Santa Maria A Vico, CE  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 876.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2022  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 173/2013  
Descrizione: sottolotto 1.2 immobile di mq. 415. piano primo, cat. A10, classe 2, 1.2  
Indirizzo: Via Novanese, 29 Santa Maria A Vico, CE  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 876.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 18/07/2018  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 855/2013  
Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1  
Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 146.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,135.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2020



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 47/2011

Descrizione: appartamento composto da vano, cucina, bagno, disimpegno e balcone al p. primo; due vani e balcone al p. secondo., 1

Indirizzo: via Carabello Poma CAP 24040 Suisio, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.963,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 170.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.618,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,231.00 m

Numero Tentativi: 9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,40	x	550,00	=	<b>9.020,00</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	550,00	=	<b>1.650,00</b>
					<b>10.670,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 10.670,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 10.670,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.



## 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 d'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 peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta 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.
- Si segnala che 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.
- Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

- **N.B. La valutazione è nello stato attuale dell'immobile allo stato rustico (a circa il 50%)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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	sottotetto non abitabile	16,40	3,00	10.670,00	10.670,00
				<b>10.670,00 €</b>	<b>10.670,00 €</b>

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: **€. 10.670,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.670,00**

data 11/10/2023

il tecnico incaricato  
Vincenzo De Sena

