



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

406/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. A. LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.antoncelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 406/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in comune di CARNATE via Roma n. 11, della superficie commerciale di circa **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale ad uso abitazione, posto al piano quarto (5° fuori terra), composto da: ingresso, soggiorno pranzo, due stanze, bagno con annesso vano di cantina al piano interrato e solaio al piano sottotetto. L'unità si trova in uno stato manutentivo mediocre ed è ubicata all'interno di fabbricato condominiale edificato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 che risulta sprovvisto di ascensore. Si evidenzia inoltre che trovasi in posizione antistante la linea ferroviaria, la cui stazione risulta piuttosto trafficata in quanto servita dai treni regionali Milano Porta Garibaldi-Carnate-Bergamo e dai treni suburbani della linea S8 Milano Porta Garibaldi-Carnate-Lecco.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 39, sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Roma 3, piano: 4-5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento in senso orario: enti comuni, altra u.i.u., prospetto su vicolo privato (part. 23), prospetto su area condominiale e al di là via Roma, altra u.i.u., enti comuni; coerenze del solaio in senso orario: prospetto su area condominiale, prospetto su vicolo privato (mapp. 23), altra u.i.u., enti comuni, altra u.i.u.; coerenze della cantina: altra u.i.u., corridoio cantine, altra u.i.u., terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto di tipo abitativo 4+4, stipulato il 13/04/2022, con scadenza il 12/04/2026, registrato il 15/04/2022 a Vimercate ai nn.

001422/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 4.200,00/anno.

Date le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, il canone di locazione è da ritenersi congruo

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, stipulata il 02/02/2006 a firma notaio Carlo Conti (Monza) ai nn. 12671/7661 di repertorio, iscritta il 08/02/2006 a Milano 2 ai nn. 17682/3990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 220.000,00 euro.

Importo capitale: 110.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del 05/07/2023 a firma Tribunale di Monza n. 2067 di repertorio, trascritto il 03/08/2023 a Milano 2 ai nn. 112939/79570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è per l'importo di euro 86.507,62 oltre interessi e spese successive

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.318,89
Millesimi condominiali:	51,01
Ulteriori avvertenze:	

I dati sopra riportati sono stati forniti dall'amministratore condominiale in data 05/03/2024. Le spese scadute risultano tali alla data di redazione della presente, l'importo può pertanto successivamente

variare in aumento o in diminuzione. i conteggi si riferiscono al Bilancio Consuntivo anno 2022 e al Bilancio Preventivo anno 2023 dato che il consuntivo anno 2023 non è ancora stato redatto. Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata. Per eventuali informazioni/aggiornamenti contattare: Rag. ANDREA ZUCCALLI, Tel. 039-5300625, andreazuccalli@tiscali.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 02/02/2006 a firma notaio Carlo Conti (Monza) n. 12670/7660 di repertorio, trascritto il 08/02/2006 a Milano 2° ai nn. 17681/8904

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 02/02/2006, con atto stipulato il 25/11/1999 a firma notaio Giovanni Averoldi (Monza) n. 79105/14881 di repertorio, trascritto il 09/12/1999 a Milano 2° ai nn. 116958/79316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio tecnico, su istanza del CTU, ha svolto accurata ricerca nei propri archivi, non rinvenendo tuttavia gli atti di fabbrica con i quali venne autorizzata la costruzione dello stabile - presumibilmente edificato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 - in cui trovasi l'unità pignorata. Non sono state rinvenute nemmeno pratiche di epoca successiva, né riguardanti l'intero edificio né la singola unità in esame. In ultimo si precisa che non vi sono informazioni riguardo l'eventuale presenza della licenza d'uso (abitabilità)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Occorre premettere che non essendo state rinvenute, presso l'archivio comunale, pratiche edilizie relative all'edificio e all'unità in esame, ai fini di una verifica di conformità, è possibile istituire un confronto con l'unico elemento disponibile, cioè la planimetria catastale vigente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, rispetto alla quale si sono riscontrate difformità a livello di distribuzione interna. Per miglior comprensione vedasi elaborati grafici che seguono, a sinistra "planimetria vigente" a destra "stato di fatto"; in quest'ultima le parti eliminate/non realizzate sono colorate in giallo mentre quelle realizzate sono evidenziate in rosso.

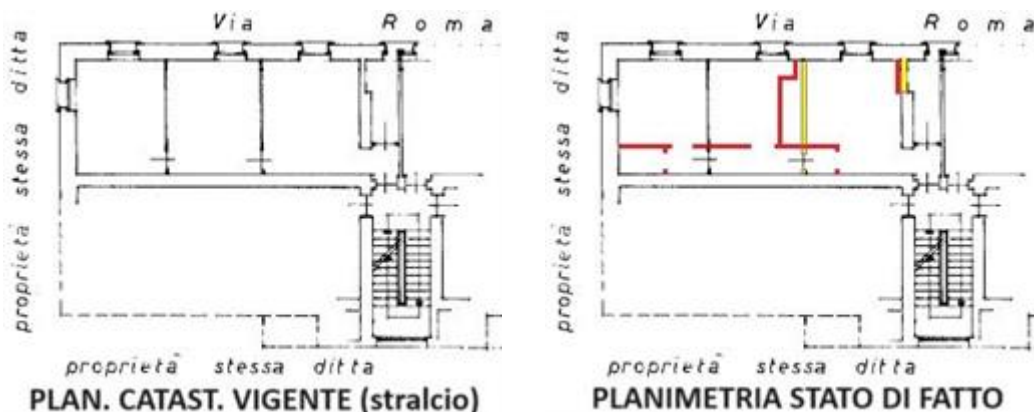
Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione dei beni, rappresenta un mero giudizio personale dello scrivente che non assume in alcun modo valore di certificazione. Pertanto il soggetto interessato ad effettuare tale operazione dovrà, tramite proprio tecnico di fiducia, interpellare l'ufficio tecnico comunale e definire le azioni più appropriate per sanare le sopra descritte difformità. Si declina qualsivoglia responsabilità in caso di decorso negativo della pratica.

Una volta sanato l'aspetto edilizio, sarà opportuno procedere a presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, dal momento che, come precisato nella sezione relativa alle pratiche edilizie, non si hanno informazioni a riguardo

Costi di regolarizzazione, puramente indicativi:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di predisporre e presentare C.I.L.A. in sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità : €2.400,00
- oneri da corrispondere al Comune connessi alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: €1.200,00



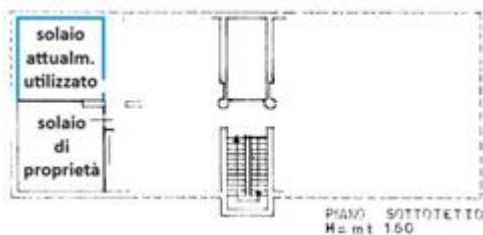
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto alla planimetria catastale vigente, si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna. Per maggior chiarezza vedasi le planimetrie inserite nella sezione precedente relativa alla conformità edilizia. Si evidenzia che il civico riportato sulla visura catastale, il n° "3", non corrisponde con quello presente sull'ingresso dell'edificio e indicato nell'atto di provenienza, che è il n° "11". Si segnala infine che il locale sottotetto attualmente utilizzato, non è quello di proprietà bensì quello adiacente, avente caratteristiche similari. Nella planimetria sottostante è rappresentata la situazione. Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA. Si precisa che si renderà necessario scendere la cantina ed il solaio dall'appartamento. Dal 2016 infatti le pertinenze come cantine e solai, aventi accesso autonomo direttamente da strada o da parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, devono essere accatastate come unità a sé stanti in categoria C/2 (magazzino/locali di deposito)

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo indicativo, incluso diritti catastali): €1.200,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARNATE VIA ROMA N. 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in comune di CARNATE via Roma n. 11, della superficie commerciale di circa **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale ad uso abitazione, posto al piano quarto (5° fuori terra), composto da: ingresso, soggiorno pranzo, due stanze, bagno con annesso vano di cantina al piano interrato e solaio al piano sottotetto. L'unità si trova in uno stato manutentivo mediocre ed è ubicata all'interno di fabbricato condominiale edificato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 che risulta sprovvisto di ascensore. Si evidenzia inoltre che trovasi in posizione antistante la linea ferroviaria, la cui stazione risulta piuttosto trafficata in quanto servita dai treni regionali Milano Porta Garibaldi-Carnate-Bergamo e dai treni suburbani della linea S8 Milano Porta Garibaldi-Carnate-Lecco.

Identificazione catastale:

- foglio 6, particella 39, sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Roma 3, piano: 4-5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento in senso orario: enti comuni, altra u.i.u., prospetto su vicolo privato (part. 23), prospetto su area condominiale e al di là via Roma, altra u.i.u., enti comuni; coerenze del solaio in senso orario: prospetto su area condominiale, prospetto su vicolo privato (mapp. 23), altra u.i.u., enti comuni, altra u.i.u.; coerenze della cantina: altra u.i.u., corridoio cantine, altra u.i.u., terrapieno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, caratterizzata da traffico scorrevole e discreta disponibilità di parcheggi



SERVIZI

- negozi al dettaglio
- spazi verde
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 50 metri
- tangenziale distante 3 km (tangenziale est)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura portante nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: si presume in laterocemento a nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso: doppia anta in legno a battente, non blindata, originaria epoca di costruzione edificio mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni in tutti i locali eccetto bagno: ante in legno a battente, mono vetro, originali epoca di costruzione edificio molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: gelosie in legno a battente, originali epoca di costruzione edificio molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: si presume in mattoni pieni, rivestimento esterno: intonaco tinteggiato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infisso esterno bagno: anta a battente in alluminio, mono vetro molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tutti i locali mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ante a battente in legno tamburato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porta cantina: anta singola a battente, in legno, da sostituire in quanto presenta pannello sfondato e serratura inutilizzabile pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, funzionante, conformità da verificare a cura di elettrotecnico mancando la relativa certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: caldaia a gas a camera chiusa per riscaldamento e produzione acqua calda; diffusori: radiatori in ghisa, conformità: da verificare a cura di tecnico specializzato mancando la relativa certificazione. Al momento del sopralluogo la caldaia risultava funzionare solo per produzione acqua calda e non per riscaldamento al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: impianto di tipo solo audio, funzionante; conformità: si presume a norma al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

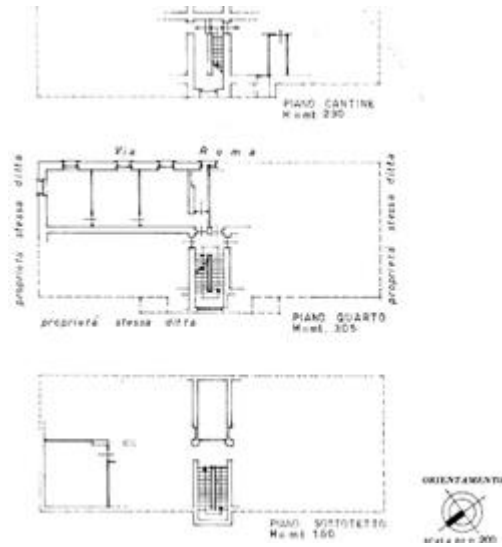
ascensore: N.B.: ASCENSORE NON PRESENTE ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	70,00	x	100 %	=	70,00
sottotetto	14,00	x	25 %	=	3,50
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	90,00				75,00



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: 18/03/2024

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 896,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/03/2024

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.087,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/03/2024

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 902,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	78.000,00	87.000,00	74.000,00
Consistenza	75,00	87,00	80,00	82,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	896,55	1.087,50	902,44
	0,00	0,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	896,55	896,55	896,55
		8.000,00	8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		78.000,00	87.000,00	74.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-10.758,62	-4.482,76	-6.275,86
		0,00	-8.000,00	0,00

Prezzo corretto	67.241,38	74.517,24	67.724,14
------------------------	------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **69.827,59**
 Divergenza: 9,76% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 931,03 = **69.827,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-27,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è 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.

"...1. 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.

2 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

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

"...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 V.M. 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, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi

aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

Criterio di valutazione adottato

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima “comparativo” basato su un’osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un’analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”, qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all’obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente all’emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,00	0,00	69.800,00	69.800,00
				69.800,00 €	69.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli