



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 219/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Avv. Ruggero Redaelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mottadelli**

CF:MTDRA78M18B729K

con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34

telefono: 3395324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONZA via Sant'Alessandro 46, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al piano terreno composto da ingresso/cucina, due locali ed un bagno. Completa la proprietà una cantina posta al pianmo interrato che non risulta essere suddivisa con delle pareti dalla cantina attigua.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 67 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, superficie 0, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ALESSANDRO 46 MONZA, piano: T-S1  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità, posti auto, altra unità, scala comune, cortile comune. della cantina i confini sono: corridoio come, sub.714, terrapieno per due lati.

**A.1** posto auto, composto da un'area di 14 mq catastali non identificati e posti nel cortile posteriore dell'edificio, sviluppa una superficie commerciale di **7,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 154 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: sub.708, cortile comune, sub.706, marciapiede quindi il condominio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.443,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.077,08</b>
Data della valutazione:	<b>05/11/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione stipulati dai debitori.

#### **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 28/01/2008 a firma di PRIVITERA ANTONIO ai nn. 2311/1431 di repertorio, iscritta il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 4762 Registro Generale 20499, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 260.000 €

Importo capitale: 130.000 €

Durata ipoteca: 22 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 14/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 15178/6819 di repertorio, iscritta il 15/11/2019 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 27578 Registro Generale 142861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 166.131,12 €

Importo capitale: 83.065,56 €

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

pignoramento, stipulata il 06/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 46362 Registro Generale 68047, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 insolite alla data della perizia: **€ 10.000,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali indicate sono state fornite dall'amministratore di condominio che specifica inoltre che non sono state deliberate spese straordinarie neanche per il Superbonus 110%.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2008), con atto stipulato il 28/01/2008 a firma di PRIVITERA ANTONIO ai nn. 2310/1430 di repertorio, trascritto il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 11079 Registro Generale 20498

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2000 fino al 28/01/2008), con atto stipulato il 30/10/2000 a firma di AVEROLDI GIOVANNI ai nn. 83176/18245 di repertorio, trascritto il 02/11/2000 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 69045 Registro Generale 101521

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'impianto originario dell'immobile risale a data antecedente il 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monza non sono emerse pratiche edilizie per l'unità oggetto di stima.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso che non sono state rintracciate pratiche edilizie per l'unità in oggetto di segnala che l'immobile risulta difforme dall'unica planimetria disponibile ovvero quella catastale. nello specifico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni perché la porta di accesso alla camera più a nord si trova in una posizione differente. Nella camera più a sud si rileva la presenza di un soppalco con la conseguente creazione di due ambienti con altezza ridotta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del soppalco e ripristino dello stato autorizzato. Presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria per la difformità interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo stato di fatto e presentazione provvedimento in sanatoria: €1.200,00
- opere di rimozione del soppalco e di adeguamento igienico dei locali: €2.000,00
- oneri e oblazioni: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture di accesso ai locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento della planimetria catastale previo adeguamento edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €400,00
- oneri: €50,00

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

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

BENI IN MONZA VIA SANT'ALESSANDRO 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA via Sant'Alessandro 46, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

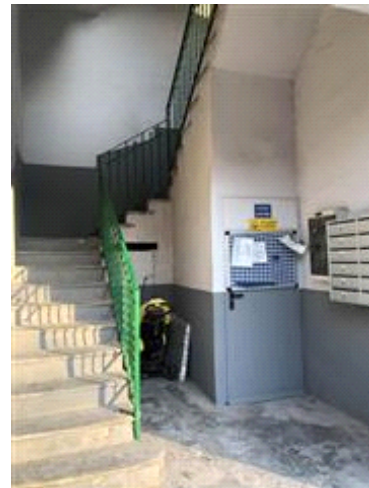
- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al piano terreno composto da ingresso/cucina, due locali ed un bagno. Completa la proprietà una cantina posta al pianmo interrato che non risulta essere suddivisa con delle pareti dalla cantina attigua.

Identificazione catastale:

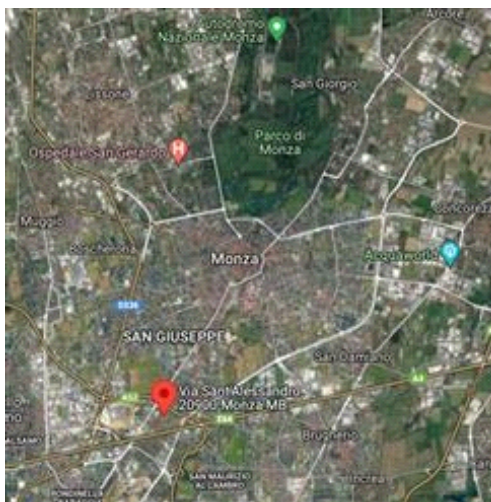
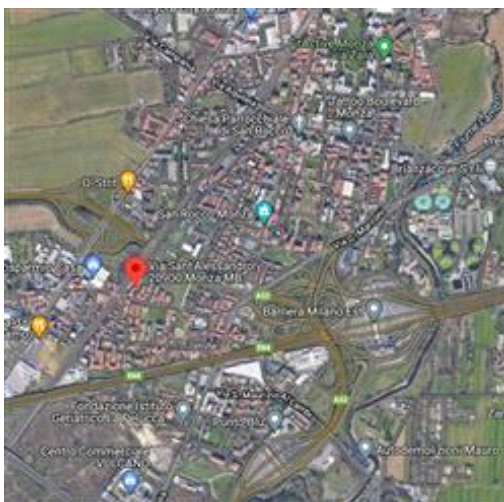
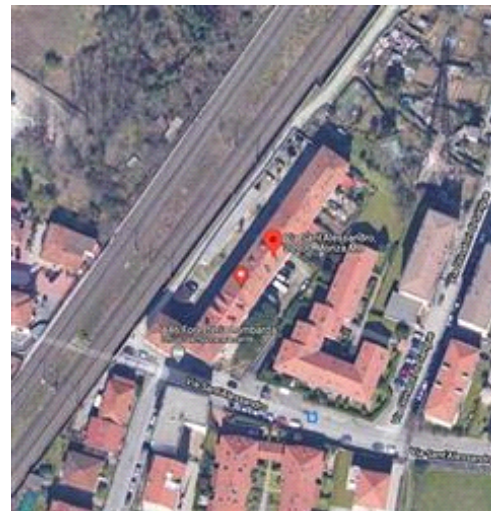
- foglio 117 particella 67 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, superficie 0, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' ALESSANDRO 46 MONZA, piano: T-S1  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità, posti auto, altra unità, scala comune, cortile comune. della cantina i confini sono: corridoio come, sub.714, terrapieno per due lati.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

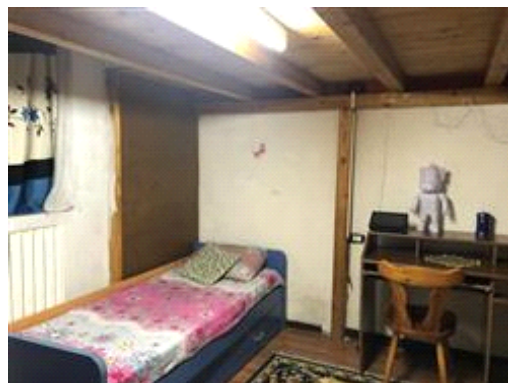
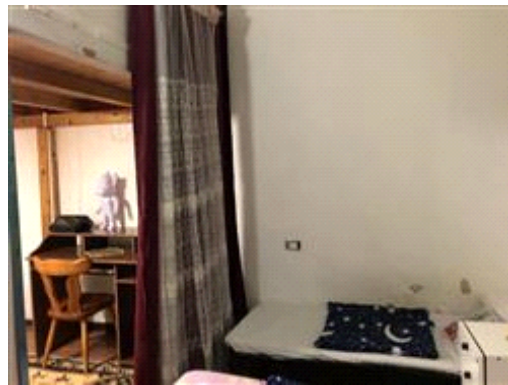
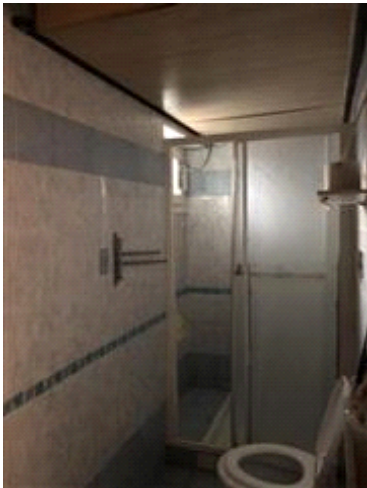
stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

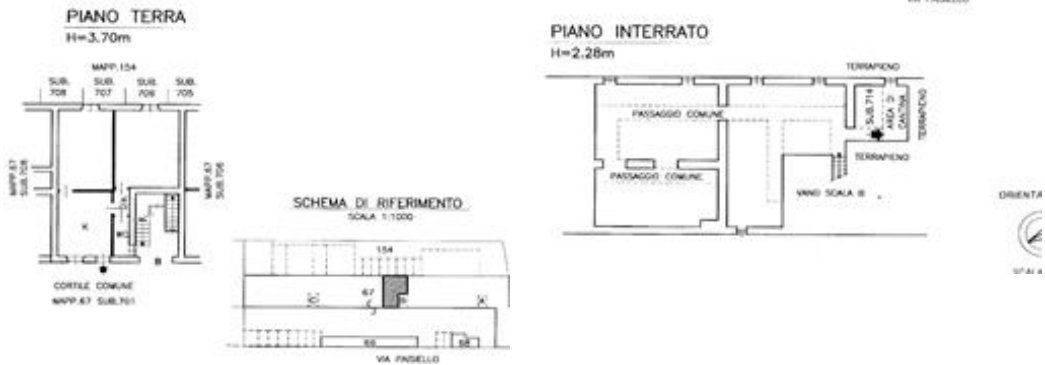


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione con annessa cantina	77,00	x	100 %	=	77,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>77,00</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da un'area di 14 mq catastali non identificati e posti nel cortile posteriore dell'edificio, sviluppa una superficie commerciale di **7,00 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 154 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: sub.708, cortile comune, sub.706, marciapiede quindi il condominio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima

**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: 12/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 331/2018

Descrizione: Appartamento trilocale di mq. 101, p. 1°, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balconcino. Box singolo di mq, 15., 1

Indirizzo: via Sant'Alessandro, 46 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:



Prezzo: 54.000,00 pari a 534,65 Euro/mq  
Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 990,10 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 712,87 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 07/03/2019  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 822/2016  
Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano terra di un edificio a corte, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. , 1  
Indirizzo: Via Sant'Alessandro 46 - Monza, (MB)  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 31.500,00 pari a 572,73 Euro/mq  
Valore Ctu: 29.718,18 pari a: 540,33 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 472,73 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 29/10/2019  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1209/2015  
Descrizione: Appartamento di mq. 102,49, piano secondo senza ascensore, cucina, camera, soggiorno, disimpegno, bagno. Posto auto di mq. 4,20., 1  
Indirizzo: Quartiere Sant'Alessandro, Via Sant'Alessandro 46 - Monza, (MB)  
Superfici principali e secondarie: 103  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 49.780,00 pari a 483,30 Euro/mq  
Valore Ctu: 107.434,31 pari a: 1.043,05 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 436,89 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 13/05/2014  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 168/2011  
Descrizione: Appartamento: mq. 46, piano terreno, soggiorno cucina, bagno e camera. Locato con contratto opponibile, con scadenza in data 27/05/2014., 1  
Indirizzo: Via Sant'Alessandro, 46 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:  
Prezzo: 21.375,00 pari a 464,67 Euro/mq  
Valore Ctu: 66.363,56 pari a: 1.442,69 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 21.375,00 pari a: 464,67 Euro/mq  
Distanza: 39.00 m  
Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/12/2017  
Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 145720 Registro Particolare 93840  
Descrizione: appartamento sito al primo piano con annesso vano cantina al piano interrato  
Indirizzo: via Sant'Alessandro n. 46 (stesso condominio)  
Superfici principali e secondarie: 51  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 686,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2017  
Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 67244 Registro Particolare 43313  
Descrizione: appartamento posto al piano secondo, con annessa cantina al piano primo interrato  
Indirizzo: Via Sant' Alessandro n. 46 (stesso condominio)  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2017  
Fonte di informazione: Titolo telematico Registro generale 25022 Registro Particolare 16189  
Descrizione: appartamento posto al piano primo e composto da due locali oltre ripostiglio e servizi  
Indirizzo: Sant'Alessandro 46 (stesso condominio)  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 272,73 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto la tipologia edilizia e lo stato di manutenzione generale del condominio si è ritenuto opportuno verificare tutte le compravendite degli ultimi 5 anni che si sono concretizzate nel solo condominio nel quale si trova l'immobile pignorato in quanto di fatto rappresenta uno specifico segmento di mercato. In tre anni ci sono state solamente 5 compravendite private, tre di queste sono state usate come comparativi per sviluppare la valutazione.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 6</b>
Prezzo	-	35.000,00	80.000,00
Consistenza	84,00	51,00	76,00
Data [mesi]	0	48,00	54,00
Prezzo unitario	-	686,27	1.052,63
Ristrutturazione - anno [AR]	1.967,00	2.006,00	2.016,00
Livello di Piano [LIV] - negativo per assenza ascensore	0,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 6</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	686,27	686,27
Ristrutturazione - anno [AR]	1 %	350,00	800,00
Livello di Piano [LIV] - negativo per assenza ascensore	-2 %	-700,00	-1.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 6</b>
Prezzo	35.000,00	80.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	22.647,06	5.490,20
Ristrutturazione - anno [AR]	-13.650,00	-39.200,00
Livello di Piano [LIV] - negativo per assenza ascensore	700,00	3.200,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>44.697,06</b>	<b>49.490,20</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **47.093,63**  
 Divergenza: 9,69% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	560,64	=	<b>43.169,16</b>
Valore superficie accessori:	7,00	x	560,64	=	<b>3.924,47</b>
					<b>47.093,63</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 47.093,63</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 47.093,63</b>

## 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-Io 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**

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. E’ 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 di 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 un decennio 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 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.

#### 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	77,00	7,00	47.093,63	47.093,63
				<b>47.093,63 €</b>	<b>47.093,63 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.443,63**

#### 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.366,54**

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: **€ 36.077,08**

data 05/11/2021

il tecnico incaricato

Geom. Dario Mottadelli