



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

452/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Avv. Alberto BREZZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Rosario BELLONE
CF: BLLRSR80P09C351O
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 452/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Leonardo Da Vinci 1, frazione Colnago, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato e composto da tre locali e servizi con annesso vano di cantina e box ad uso autorimessa privata (pertinenziale) entrambi al piano cantinato, oltre ad altra cantina posto al piano sotterraneo.

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

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 407 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento= enti comuni per due lati, appartamento n.30 ed enti comuni per due lati. Della cantina= passaggio comune per due lati, cantina n.29 e cantina n.35. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 14 particella 407 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 5, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 11,88 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corridoio comune cantina n.34, cantina n.32 e terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

box singolo ad uso autorimessa, pertinenziale all'appartamento. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua nel plafone e nei muri controterra.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 409 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Box n.15, enti comuni, passaggio comune e box n.27 Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.520,00
Data della valutazione:	05/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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 30/01/2012 a firma di Cabizza Alessandro di Milano ai nn. 162228/7554 di repertorio, iscritta il 27/02/2012 a Milano 2[^] ai nn. 20676/3227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.930,00.

Importo capitale: €113.952,80.

Durata ipoteca: 29 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2295 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Milano 2[^] ai nn. 121199/84926, 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: **€. 1.757,67**

Millesimi condominiali:	60,91
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.641,64
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Cereda - info@studiocereda.it.

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiali in data 14 novembre 2023.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

Si segnala, inoltre, che all'interno delle cantine sono presenti tubazioni condominiali determinando servitù.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2012), con atto stipulato il 30/01/2012 a firma di Notaio Alessandro Cabizza di Milano ai nn. 162287/7553 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Milano 2^ ai nn. 20675/13866

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1982 fino al 30/01/2012), con atto stipulato il 14/07/1982 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 10127 di repertorio, trascritto il 06/08/1982 a Milano 2^ ai nn. 47911/38723.

Il titolo è riferito solamente a mapp.407 sub.1 + mapp.409 sub.28

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2004 fino al 30/01/2012), con atto stipulato il 04/03/2004 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 162806/23106 di repertorio, trascritto il 06/08/1982 a Milano 2^ ai nn. 47911/38723.

Il titolo è riferito solamente a mapp.407 sub.16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 11 novembre 2023, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 30/11/2023.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato "A" del quale fanno parte le unità immobiliare oggetto di stima è

avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** dal Comune di Cornate d'Adda in data 8 aprile 1976 n.124/75 prot. n. 1122 e successiva Variante (modifiche al piano interrato) dell'11 giugno 1976 n.124/75 prot.n. 1842. Il fabbricato venne dichiarato abitabile con Certificato rilasciato in data 14 ottobre 1981.

Si segnala che la tavola di progetto relativa ai piani R-1-2-3 allegata alla Licenza Edilizia di cui sopra non rappresenta il piano rialzato ma solamente i piani superiori. Nel fascicolo edilizio non è stata reperita ulteriore tavola relativa al solo piano rialzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento non è possibile quantificare con precisione la sanzione amministrativa che il Comune richiederà.

Sarà pertanto necessario un confronto preliminare con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di impostare adeguatamente la **pratica edilizia in sanatoria**.

L'importo in questa sede detratto è da intendersi sommario e prudenziale, pertanto, si segnala che l'aggiudicatario potrà incorrere in ulteriori spese che al momento risultano di difficile quantificazione. L'eventuale maggior onere deve intendersi comunque ricompreso nella detrazione del 5% applicata in sede valutativa.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art. 568 cpc.

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Sarà possibile, pertanto, definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi, pertanto, non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato è da ritenersi come indicazione di massima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'Ente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia (accertamento di conformità Art. 36 DPR 380-2001) con doppia verifica di norme, leggi e dei parametri igienico sanitari (superfici minime dei locali, rapporti di aero-illuminazione...).

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli Enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante l'accesso agli atti di fabbrica è emerso che le planimetrie in pianta sono rappresentate in un unico elaborato riportando i piani "rialzato-1°-2°-3°" pertanto non vi è corrispondenza con lo stato di fatto attuale. Si precisa che le difformità accertate dovranno essere oggetto di discussione con l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto non è possibile in questa sede esprimere giudizi puntuali rispetto alla loro regolarizzazione mediante pratica in Sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e smi)

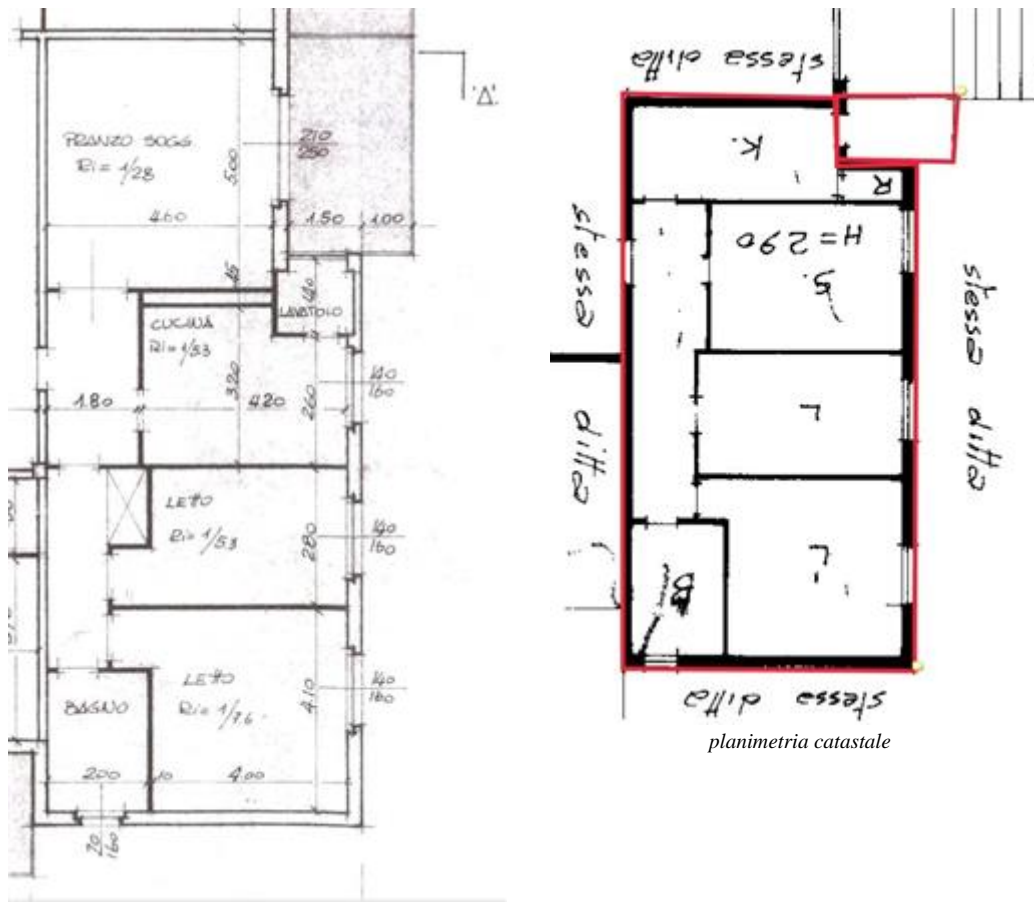
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per Sanatoria (inclusa eventuale sanzione amministrativa e diritti comunali) - sommariamente stimati in: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg



stralcio tavola di progetto piani R-1-2-3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA LEONARDO DA VINCI 1, FRAZIONE COLNAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Leonardo Da Vinci 1, frazione Colnago, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato e composto da tre locali e servizi con annesso vano di cantina e box ad uso autorimessa privata (pertinenziale) entrambi al piano cantinato, oltre ad altra cantina posto al piano sotterraneo.

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

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

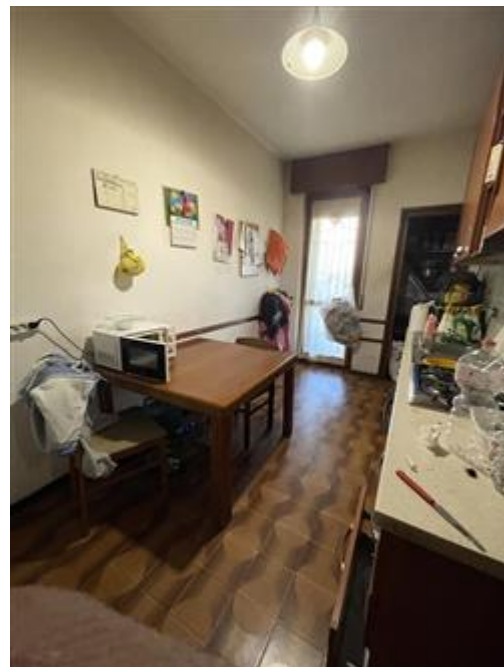
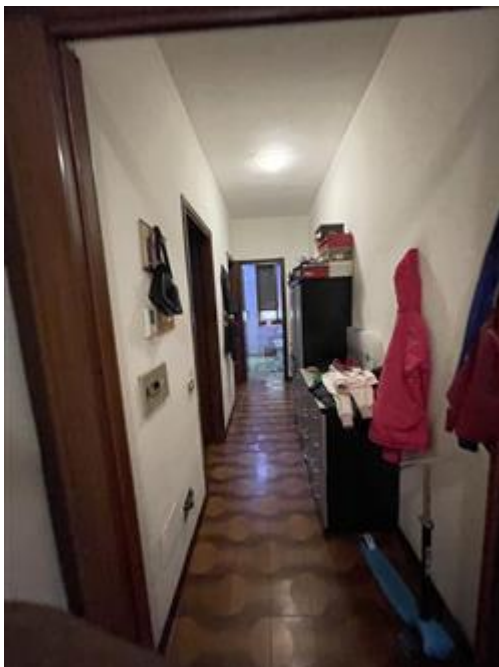
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 407 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento= enti comuni per due lati, appartamento n.30 ed enti comuni per due lati. Della cantina= passaggio comune per due lati, cantina n.29 e cantina n.35. Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 14 particella 407 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 5, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 11,88 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

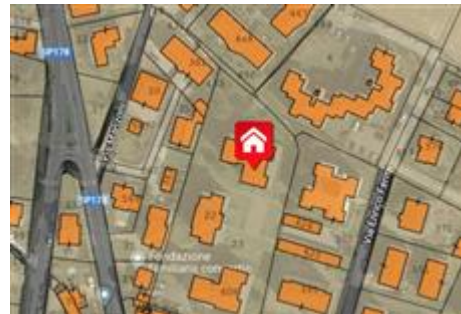
Coerenze: corridoio comune cantina n.34, cantina n.32 e terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.





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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**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	83,00	x	100 %	=	83,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Vano di cantina sub.1	5,50	x	25 %	=	1,38
Vano di cantina sub.16	5,50	x	25 %	=	1,38
Totale:	98,00				86,95

ACCESSORI:

box singolo ad uso autorimessa, pertinenziale all'appartamento. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua nel plafone e nei muri controterra.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 409 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Box n.15, enti comuni, passaggio comune e box n.27 Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo ad uso autorimessa	15,00	x	50 %	=	7,50

Totale:	15,00	7,50
----------------	--------------	-------------

**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: 15/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106293945/>

Descrizione: appartamento posto al piano rialzato e composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Cornate d'Adda, centro

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98603902/>

Descrizione: Trilocale al secondo piano e ultimo di una palazzina senza spese condominiali, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, bagno e 2 camere matrimoniali. Appartamento semiarredato più aria condizionata

Indirizzo: Via E. De Amicis, Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 106.400,00 pari a 1.209,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (08/12/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: parametri riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	112.500,00	106.400,00
Consistenza	94,45	90,00	88,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.388,89	1.272,73
livello di piano	0,00	0,00	2,00
Stato conservativo	0,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	93,75	88,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.209,09	1.209,09
livello di piano	5 %	5.625,00	5.320,00
Stato conservativo	10 %	11.250,00	10.640,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	112.500,00	106.400,00
Data [mesi]	93,75	88,67
Prezzo unitario	5.380,45	7.798,64
livello di piano	0,00	-10.640,00
Stato conservativo	-22.500,00	-10.640,00
Prezzo corretto	95.474,20	93.007,30

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **94.240,75**

Divergenza: 2,58% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,95	x	997,78	=	86.756,97
Valore superficie accessori:	7,50	x	997,78	=	7.483,35
					94.240,32

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione percentuale (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti non rilevabili con una normale diligenza	-4.712,02
Arrotondamento	-8,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 89.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Riserve, osservazioni e precisazioni*

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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 alla data del sopralluogo.

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.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cornate d'Adda, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet., osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,95	7,50	89.520,00	89.520,00
				89.520,00 €	89.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.520,00**

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: **€. 86.520,00**

data 05/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE