



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

372/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. A. LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 372/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CINISELLO BALSAMO via Monte Santo 86 scala "A", quartiere Bellaria, della superficie commerciale di circa **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

bilocale ad uso abitativo mono-affaccio posto al piano 6° - settimo fuori terra - ubicato in condominio edificato nel periodo 1963-64 e composto da: ingresso, un locale ad uso soggiorno/pranzo/camera, un vano di cottura, bagno e balcone

Identificazione catastale:

- foglio 19, particella 334, sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Monte Santo n. 86, piano: 6°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario: scala comune, cortile comune, altra u.i.u., corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data della valutazione:	14/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO 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** attiva, stipulata il 04/11/2008 a firma notaio Paola Cianci (Saronno) al n. 18926/13707 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 169996/33668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230.000,00 euro.

Importo capitale: 115.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 27/06/2023, Tribunale di Monza, n. 1901 di repertorio, trascritto il 21/07/2023 a Milano 2 ai nn. 103356/72710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'importo notificato con atto di precetto è pari a: euro 135.983,18 oltre interessi e spese successive.

Pignoramento del 30/09/2015, Tribunale di Monza n. 15103 di repertorio, trascritto il 23/11/2015 a Milano 2 ai nn. 116310/75513, 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: **€. 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.225,19**

Millesimi condominiali: **4,3700**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra esposti sono stati forniti dall'Amministratore in carica (Studio dr. Antonio Cavallo) in data 13/03/2024. A tale data risultavano approvati il bilancio consuntivo 21/22 ed il bilancio preventivo 22/23, mentre risultava ancora non chiuso, nè conseguentemente approvato, il bilancio consuntivo 22/23 e così pure il bilancio preventivo:

L'importo complessivo rate scadute, **ad oggi**, è pari ad €. 1.225,19, di cui €. 163,49 a saldo gestione 22/23 ed €. 1.061,70 prime due rate anticipate 23/24.

Per informazioni e/o aggiornamenti contattare Studio dr. Antonio Cavallo, tel. 02/6175438,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 04/11/2008 a firma notaio Paola Cianci (Saronno) al n. 18925/13706 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Milano 2° ai nn. 169995/109826

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 04/11/2008, in forza atto di compravendita stipulato il 23/01/1998 a firma notaio Giovanni Santarcangelo (Cinisello Balsamo) al n. 11791 di repertorio, trascritto il 29/01/1998 a Milano 2° ai nn. 5811/4439

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **462/62**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione di n. 3 edifici di abitazione, richiesta presentata il 30/07/1962 n. 7253 di protocollo, rilasciata il 13/02/1963.

ABITABILITA': non rilasciata in quanto, come risulta da Comunicazione inviata dal Comune di Cinisello B. alla società costruttrice, tramite sopralluogo erano state constatate difformità della costruzione rispetto al progetto autorizzato con licenza ed. n. 462/62

Condono edilizio L. 47/85 N. **3447/86**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per varianti edilizie riguardanti le parti comuni eseguite in difformità a licenza edilizia n. 462/62 del 13/02/1963, domanda presentata il 16/09/1986 n. 043585 di protocollo, concessione in sanatoria rilasciata il 16/04/2012 n. 3447/1986 di protocollo

Condono edilizio L. 47/85 N. **3134/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per varianti edilizie riguardanti l' unità in esame, eseguite in difformità a licenza edilizia n. 462/62 del 13/02/1963, domanda presentata il 17/07/1986 n. 035656 di protocollo, concessione in sanatoria rilasciata il 21/10/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'unità risulta sostanzialmente corrispondente al progetto autorizzato con la pratica di condono edilizio, tuttavia si è riscontrata una lieve circoscritta difformità che riguarda la riduzione in lunghezza del locale cottura e il conseguente ingrandimento del disimpegno d'ingresso.

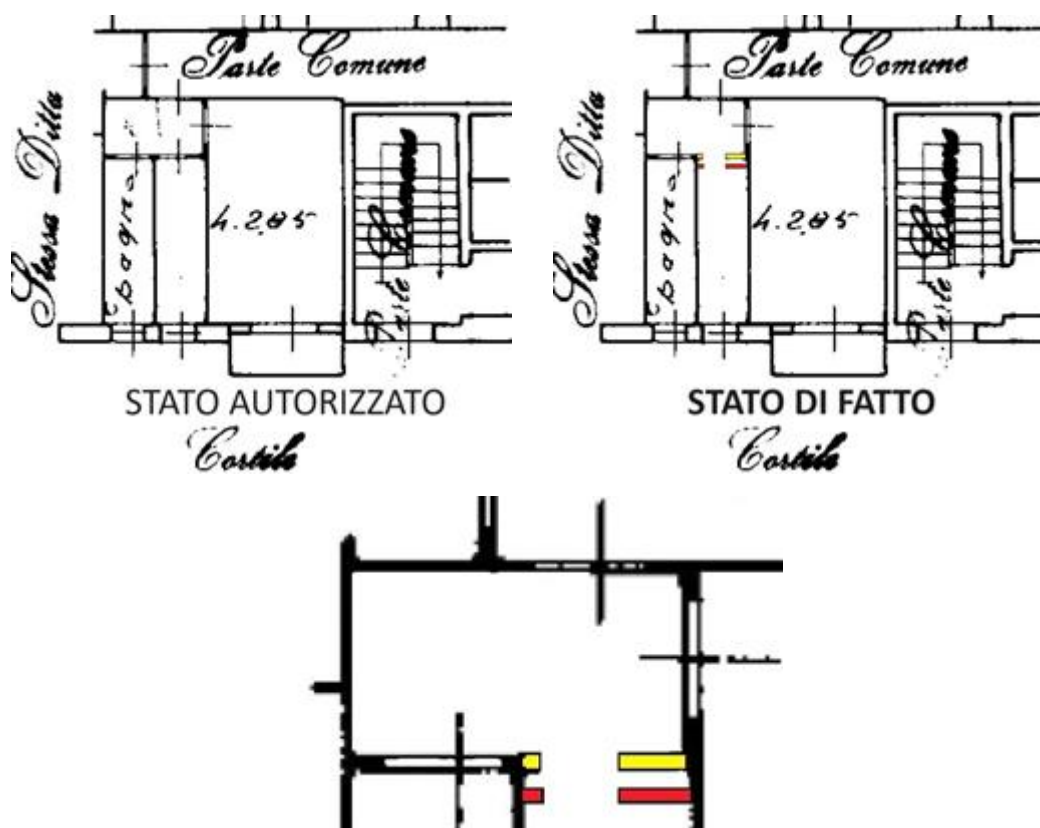
Per miglior comprensione vedasi elaborati grafici che seguono, a sinistra "progetto autorizzato" a destra "stato di fatto" oltre un ingrandimento riguardante la parte oggetto di modifiche; le parti eliminate/non realizzate sono colorate in giallo mentre quelle realizzate sono evidenziate in rosso.

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 costituisce 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

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di predisporre e presentare C.I.L.A. in sanatoria (comprensivo degli oneri di Legge): €1.300,00
- oneri da corrispondere al Comune connessi alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: €1.200,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale vigente, si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia si è riscontrata una circoscritta difformità che riguarda la riduzione in lunghezza del locale cottura ed il conseguente ingrandimento del disimpegno d'ingresso.

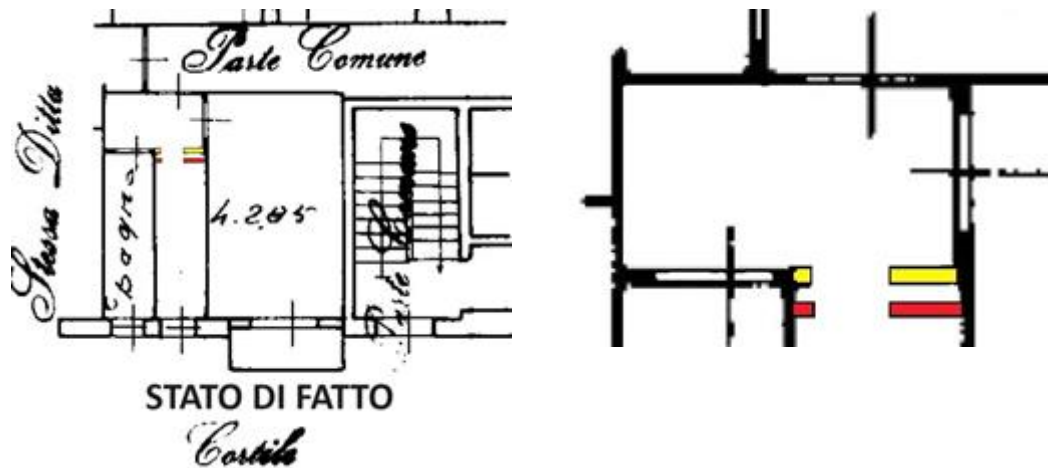
PRECISAZIONE IMPORTANTE: Sulla planimetria catastale vigente, oltre all'unità abitativa risulta indicato anche un piccolo ripostiglio ubicato al piano sottotetto. Tale accessorio tuttavia non è stato considerato ai fini della determinazione del valore dell'immobile, per i motivi che si vanno di seguito a spiegare. Si è infatti appurato che nell'ultimo passaggio di proprietà tale piccolo vano non è stato minimamente menzionato né nella descrizione del bene compravenduto né nelle coerenze ed il proprietario ha dichiarato di ignorarne completamente l'esistenza. Anche negli atti di compravendita

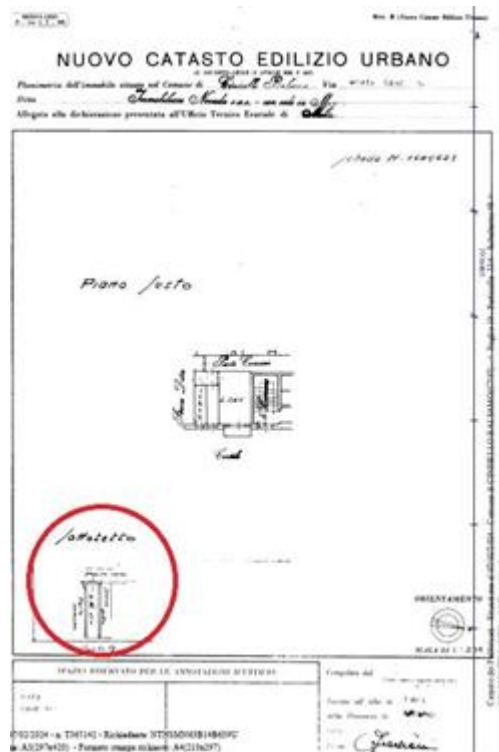
relativi ai precedenti passaggi di proprietà, acquisiti ed esaminati dallo scrivente, viene sempre indicata solo ed esclusivamente l'unità abitativa, sia nella descrizione del bene compravenduto che nelle coerenze. Per cercare di chiarire la situazione si è effettuato anche un accesso al piano sottotetto tuttavia non è stato possibile acquisire elementi utili a capire di quale vano possa trattarsi mancando qualsiasi riferimento utile all'individuazione. Possono essere formulate due ipotesi: la prima, che sulla planimetria catastale sia stato erroneamente associato all'unità abitativa un vano accessorio che non le compete e questo spiegherebbe il motivo della mancata citazione negli atti di vendita. La seconda, che l'esistenza di tale accessorio non sia mai stata indicata nei vari atti di vendita per errore e che il vano, nel corso dei decenni sia stato occupato/utilizzato da terzi (situazione non infrequente). In quest'ultima ipotesi, qualora via sia stato un possesso ininterrotto e indisturbato del bene per un periodo di almeno vent'anni (gli atti esaminati coprono un trentennio), potrebbero essersi configurati gli estremi dell'usucapione. Per maggior chiarezza vedasi gli elaborati grafici seguenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo indicativo, incluso diritti catastali): €500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA MONTE SANTO 86 SCALA "A", QUARTIERE BELLARIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CINISELLO BALSAMO via Monte Santo 86 scala "A", quartiere Bellaria, della superficie commerciale di circa **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

bilocale ad uso abitativo mono-affaccio posto al piano 6° - settimo fuori terra - ubicato in condominio edificato nel periodo 1963-64 e composto da: ingresso, un locale ad uso soggiorno/pranzo/camera, un vano di cottura, bagno e balcone

Identificazione catastale:

- foglio 19, particella 334, sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Monte Santo n. 86, piano: 6°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario: scala comune, cortile comune, altra u.i.u., corridoio comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, mista residenziale/commerciale caratterizzata da traffico scorrevole e buona disponibilità di parcheggi di superficie.



SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 3 km (Milano_Lecco)
- tangenziale distante 4 km
- metropolitana distante 5 km
- tram distante 0,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>solai:</i> in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente, blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, vetro singolo realizzati in ferro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

<i>infissi interni:</i> è presente unicamente una porta a soffietto in plastica a chiusura bagno, non vi sono altre porte	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

<i>pavimentazione interna ingresso e locale principale:</i> piastrelle in graniglia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

<i>pavimentazione interna bagno e locale cottura:</i> piastrelle in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>rivestimento interno bagno:</i> piastrelle in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

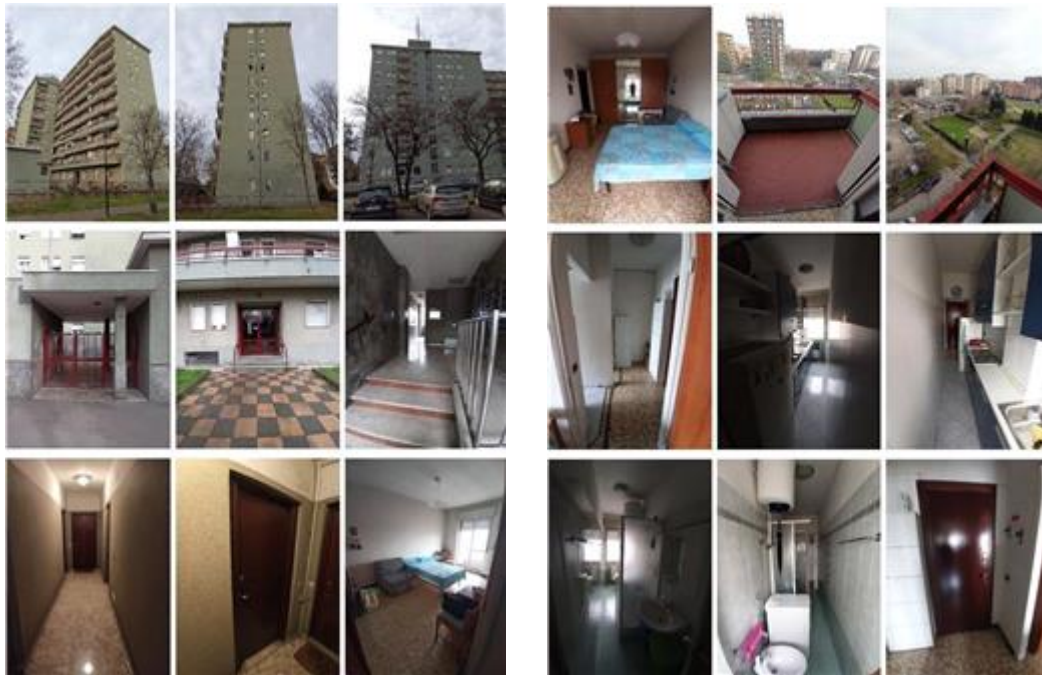
Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> impianto di tipo sottotraccia; conformità: presumibilmente a norma ma da verificare a cura di elettrotecnico non essendo presente certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>termico:</i> impianto di tipo centralizzato con alimentazione da teleriscaldamento; diffusori: radiatore di alluminio nel locale cottura, in ghisa nel locale principale e nel bagno. Conformità: si presume a norma	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>Ascensore:</i> doppio impianto ascensore di tipo a fune. Conformità: si presume a norma	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>Idrico:</i> Acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico ubicato nel bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

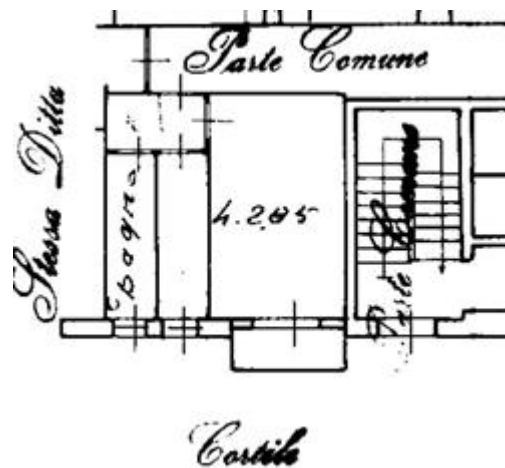


CONSISTENZA:

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	32,00	x	100 %	=	32,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	35,00				32,90



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: 13/05/2024

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Agenzia Tempocasa Cinisello - Bellaria

Descrizione: bilocale ubicato a p: 1° con cucina separata e ampio balcone

Indirizzo: via Monte Santo 86/B, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 2.163,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2024

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Agenzia Tempocasa Cinisello - Bellaria

Descrizione: Bilocale ubicato a p.1° con ampio balcone

Indirizzo: via Appiani 25, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 2.233,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2024

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Immobiliare Bresso

Descrizione: bilocale ubicato a p.2° con balcone

Indirizzo: via Leonardo da Vinci 27, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.250,00 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.

PRECISAZIONE IMPORTANTE: Come riportato anche in altra parte della relazione, sulla planimetria catastale, oltre all'unità abitativa risulta indicato anche un piccolo ripostiglio ubicato al piano sottotetto. Tale accessorio tuttavia non è stato considerato ai fini della determinazione del valore di vendita per i motivi che si vanno di seguito a spiegare. Si è infatti appurato che nell'ultimo passaggio di proprietà tale piccolo vano non è stato minimamente menzionato né nella descrizione del bene compravenduto né nelle coerenze ed il proprietario ha dichiarato di ignorarne completamente l'esistenza. Anche negli atti di compravendita relativi ai precedenti passaggi di proprietà, acquisiti ed esaminati dallo scrivente, viene sempre indicata solo ed esclusivamente l'unità abitativa, sia nella descrizione del bene compravenduto che nelle coerenze. Per cercare di chiarire la situazione si è naturalmente effettuato anche un accesso al piano sottotetto, tuttavia non è stato possibile acquisire elementi utili a capire di quale vano possa trattarsi mancando qualsiasi riferimento utile all'individuazione. Possono essere formulate due ipotesi: la prima, che sulla planimetria catastale sia stato erroneamente associato all'unità abitativa un vano accessorio che non le compete e questo spiegherebbe il motivo della mancata citazione negli atti di vendita. La seconda, che l'esistenza di tale accessorio non sia mai stata indicata nei vari atti di vendita per errore e che il vano, nel corso dei decenni sia stato occupato/utilizzato da terzi (situazione non infrequente). In quest'ultima ipotesi, qualora via sia stato un possesso ininterrotto e indisturbato del bene da parte di terzi per un periodo di almeno vent'anni (gli atti esaminati coprono un trentennio), potrebbero essersi configurati gli estremi dell'usucapione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	119.000,00	134.000,00	135.000,00
Consistenza	32,90	55,00	60,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.163,64	2.233,33	2.250,00

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	2.163,64	2.163,64	2.163,64

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		119.000,00	134.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-47.816,36	-58.634,55	-58.634,55
Prezzo corretto		71.183,64	75.365,45	76.365,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.304,85**
 Divergenza: 6,79% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,90 x 2.258,51 = **74.304,98**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-304,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.000,00**

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.

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	32,90	0,00	74.000,00	74.000,00
				74.000,00 €	74.000,00 €

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: **€. 71.000,00**

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: **€. 71.000,00**

data 14/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli