



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

355/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. A. LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2024

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 355/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a VEDANO AL LAMBRO, via Europa n. 90 (n° civico indicato su visura catastale: 96), della superficie commerciale di circa **75,00** mq per la quota di:

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

trilocale ubicato al piano primo (senza ascensore), dotato di doppio affaccio sui lati est e ovest composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, oltre due balconi e cantina al piano interrato. L'unità è ubicata all'interno di stabile condominiale edificato negli anni '60, che nel 2023-24 è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria in regime di Superbonus, che ha interessato le facciate, ed ha comportato la realizzazione di cappotto esterno isolante e l'adeguamento dei parapetti dei balconi

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 69, sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Europa 96, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: enti comuni-altra u.i.u., cortile comune, ragioni di terzi, affaccio su via Europa; coerenze della cantina: enti comuni su due lati, altra u.i.u., terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data della valutazione:	14/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato temporaneamente e senza titolo da un parente degli esecutati

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 14/03/2012 a firma Notaio Rosario Franco (Sesto S. Giovanni) n. 36629/20263 di repertorio, iscritta il 22/03/2012 a Milano 2 ai nn. 30187/4819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 272.000,00 euro.

Importo capitale: 136.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 05/07/2023, Tribunale di Monza, n. 4046 di repertorio, trascritto il 07/07/2023 a Milano 2 ai nn. 95367/66868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

INTERVENTI: - Luzzatti Pop NPLs 2023 è intervenuta nella procedura esecutiva in sostituzione e nella stessa posizione di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., con riferimento ai crediti vantati nei confronti di ANTONINO ULINO e OLENA KOVTUNENKO e chiede di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni pignorati in via ipotecaria ex art. 41 tub per euro 118.453,89 oltre interessi e spese

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:	€. 1.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.388,18
Millesimi condominiali:	61
Ulteriori avvertenze:	

I dati contabili sopra riportati sono stati ricavati dai prospetti condominiali relativi all'anno 2023 forniti allo scrivente dal proprietario. Non è stato possibile avere informazioni dirette in quanto l'Amministratore dello stabile non ha fornito alcuna indicazione nonostante i ripetuti solleciti allo

stesso inviati.

Si precisa inoltre che:

- l'importo delle spese ordinarie annue di gestione (anno 2023) è stato leggermente arrotondato per eccesso (dato reale: 1.870,73 eu).
- le spese scadute ed insolute, di importo pari a 10.388,18 euro, sono composte da: spese ordinarie (8.288,18 eu) + spese straordinarie (2.100,00 eu).
- non si dispone del bilancio preventivo dell'anno 2024

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 14/03/2012 a firma Notaio Rosario Franco (Sesto S. Giovanni) n. 36628/20262 di repertorio, trascritto il 22/03/2012 a Milano 2° ai nn. 30186/20389

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 14/03/2012, in forza denuncia di successione.

Al soggetto sopra indicato il bene è così pervenuto:

- per la quota 3/4 di piena proprietà, per successione in morte di Marchi Maria nata il 23/03/1923 a Cona (Ve), deceduta il 15/12/1997 registrata a Monza il 15/06/2007 al n. 50/vol. 439, trascritta il 15/09/2008 nn. 129051/79271, devoluta per legge.

- per la quota 1/4 di piena proprietà, per successione in morte di Forzan Onorato nato il 15/05/1920 a Vigonza (PD) , deceduto il 09/10/1992, registrata a Monza il 25/09/1993 al n. 36 Vol. 324, non trascritta.

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 22/03/2012 ai nn. 30185/20388;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **19/1965**, per lavori di Costruzione palazzina di civile abitazione, richiesta presentata il 13/01/1965 n. 96 di protocollo, rilasciata il 22/04/1965.

Abitabilità rilasciata in data 20 aprile 1967

C.I.L.A. Superbonus N. **4402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria riguardante facciate esterne, presentata il 13/04/2022.

N.B.: Al momento del sopralluogo il lavori di manutenzione straordinaria erano ancora in corso di esecuzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'unità risulta sostanzialmente corrispondente al progetto autorizzato, rispetto al quale tuttavia si è riscontrate alcune circoscritte difformità:

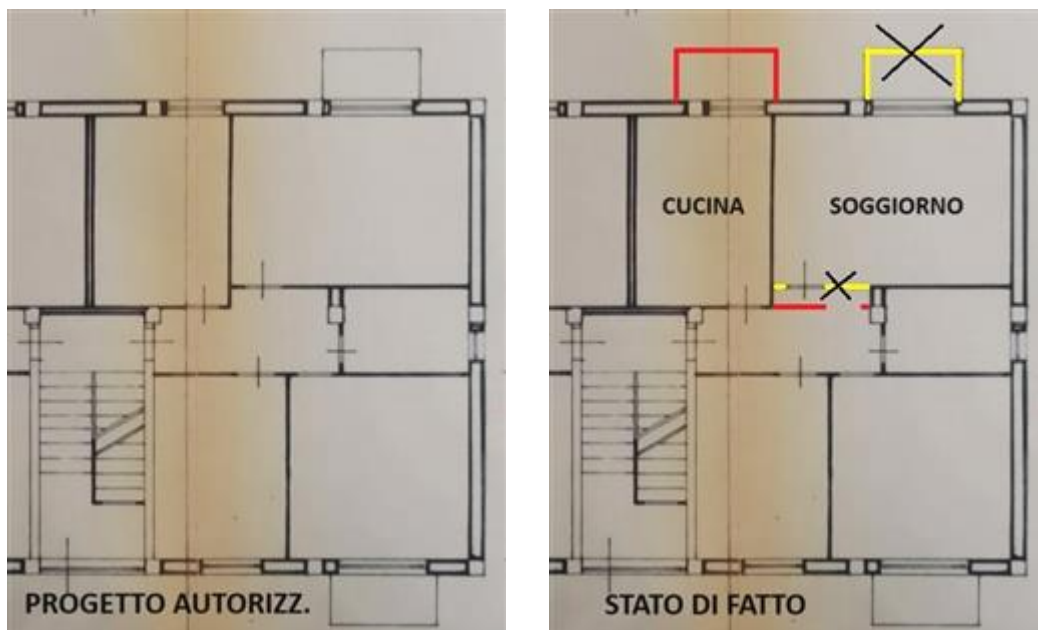
- diversa posizione del balcone sul lato est, che trovasi antistante al locale cucina e non al locale soggiorno, modifica rispetto al progetto che è stata sicuramente attuata in fase di costruzione del complesso e non formalizzata in una variante;
- diversa posizione del tavolato che separa il disimpegno d'ingresso dal soggiorno e differente posizione del vano di passaggio tra i locali. Per miglior comprensione delle modifiche descritte vedasi planimetrie che seguono, a sinistra "progetto autorizzato" 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 richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del T.U.E. (accertamento di conformità), 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, da ritenersi puramente indicativi:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria: €1.000,00
- oneri e diritti da corrispondere al Comune ai fini della regolarizzazione da attuare mediante richiesta di permesso edilizio in sanatoria: €1.200,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

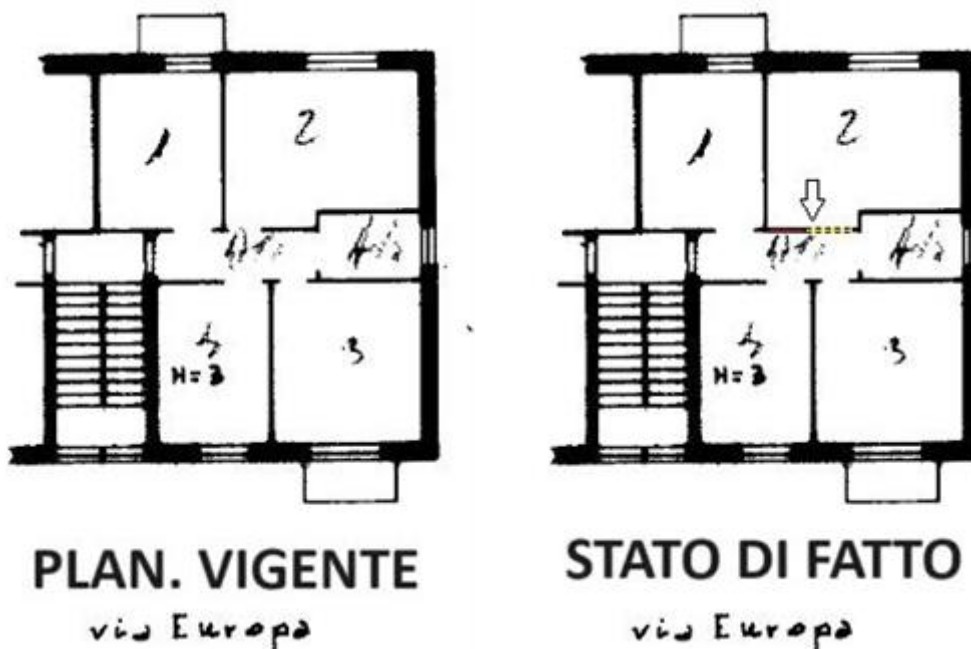
CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale vigente, si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia si è riscontrata una circoscritta difformità che riguarda la traslazione e l'allargamento del vano di collegamento tra il disimpegno d'ingresso ed il soggiorno. Per maggior chiarezza vedasi planimetrie sottostanti (a sinistra stralcio planimetria catastale vigente, a destra planimetria sulla quale sono riportate in giallo le parti eliminate/variate in rosso le modifiche attuate. Si segnala inoltre che sulla visura catastale il numero civico indicato è il n. 96 mentre, da quanto emerso, trattasi del n. 90

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato. Si precisa che si renderà necessario scindere la cantina 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): € 800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA EUROPA N. 90 (N° CIVICO SU VISURA CATASTALE: 96)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a VEDANO AL LAMBRO, via Europa n. 90 (n° civico indicato su visura catastale: 96), della superficie commerciale di circa **75,00** mq per la quota di:

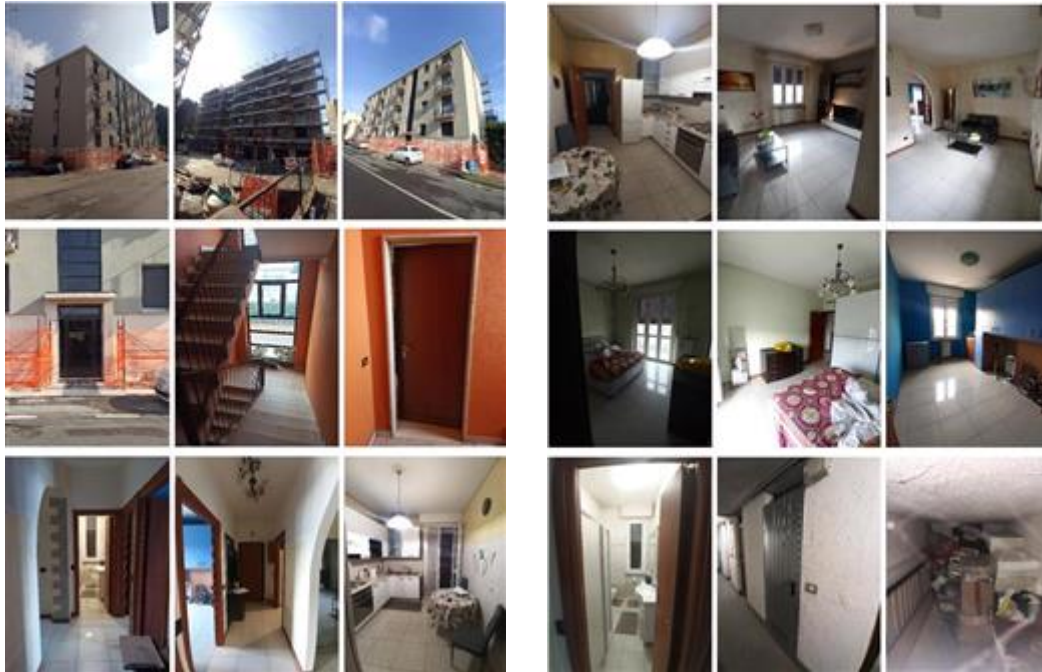
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trilocale ubicato al piano primo (senza ascensore), dotato di doppio affaccio sui lati est e ovest composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, oltre due balconi e cantina al piano interrato. L'unità è ubicata all'interno di stabile condominiale edificato negli anni '60, che nel 2023-24 è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria in regime di Superbonus, che ha interessato le facciate, ed ha comportato la realizzazione di cappotto esterno isolante e l'adeguamento dei parapetti dei balconi

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 69, sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Europa 96, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: enti comuni-altra u.i.u., cortile comune, ragioni di terzi, affaccio su via Europa; coerenze della cantina: enti comuni su due lati, altra u.i.u., terrapieno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica caratterizzata da traffico scorrevole e buona disponibilità di parcheggi.



SERVIZI

- spazi verde
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 3 km (superstrada Milano-Lecco)
- ferrovia distante 2,5 km (stazione di Lissone)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile effettuare visura nel Catasto energetico regionale

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura portante e cemento armato



solai: laterocemento



Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso: anta singola a battente, blindata



pareti esterne: in laterizio, con coibentazione in cappotto esterno appena realizzato, rifinito con intonaco colorato in pasta



infissi esterni: ante a battente realizzati in pvc con doppi vetri



protezioni infissi esterni: tapparelle ad apertura



manuale realizzate in plastica

infissi interni: ante a battente con l'eccezione del bagno (apertura a libro) realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: gres porcellanato in tutti i locali

nella media 

rivestimento interno bagno e cucina: piastrelle in gres

nella media 

Degli Impianti:

termico: caldaia centralizzata; diffusori: radiatori in ghisa (bagno portasalviette) dotati di contabilizzatori e valvole termostatiche conformità: si presume a norma

nella media 

Acqua calda sanitaria: alimentazione in caldaia istantanea a gas ubicata in cucina; conformità: da verificare a cura di tecnico specializzato, certificato di conformità non disponibile

nella media 

elettrico: impianto di tipo sottotraccia conformità: si presume a norma tuttavia da verificare a cura di elettrotecnico non essendo disponibile certificato di conformità

nella media 

condizionamento: presenti canalizzazioni sottotraccia con relative condutture impiantistiche elettro-idrauliche predisposte per l'installazione di apparecchi di tipo "split" (questi ultimi assenti)



citofonico: impianto di tipo audio, funzionante, si presume a norma

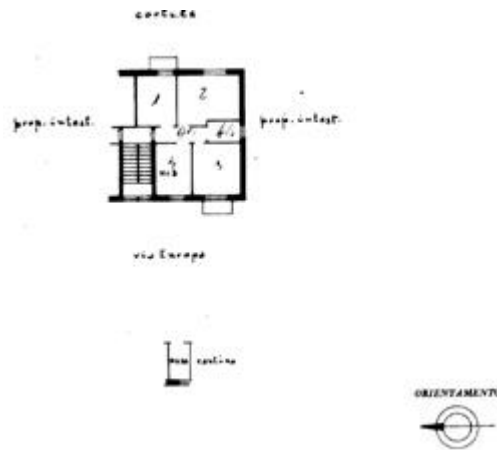
nella media 

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	73,00	x	100 %	=	73,00
balconi	3,00	x	30 %	=	0,90
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	80,00				74,90



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: 16/03/2024

Fonte di informazione: dal Portale Immobiliare.it: Amoruso Immobiliare

Descrizione: Trilocale al secondo piano con ascensore composto da: ingresso, soggiorno ampio con zona pranzo e balcone, cucina abitabile con balcone, due camere da letto ed un bagno oltre cantina

Indirizzo: via Libertà 28, Vedano al Lambro

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.684,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2024

Fonte di informazione: Dal portale Immobiliare.it: Agenzia Tempocasa Monza-Parco

Descrizione: Trilocale al terzo ed ultimo piano senza ascensore composto da : ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, ripostiglio, stanza e un bagno oltre cantina

Indirizzo: via Cesare Battisti 24, Vedano al Lambro

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.382,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2024

Fonte di informazione: Dal portale Immobiliare.it: Adoc Immobiliare

Descrizione: trilocale con terrazza distribuito su due livelli

Indirizzo: via Giacomo Leopardi 1, Vedano al Lambro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.690,00 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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	160.000,00	159.000,00	169.000,00
Consistenza	74,90	95,00	115,00	100,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.684,21	1.382,61	1.690,00
Condizioni manutentive	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	1.382,61	1.382,61	1.382,61
Condizioni manutentive		0,00	18.000,00	18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		160.000,00	159.000,00	169.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-27.790,43	-55.442,61	-34.703,48
Condizioni manutentive		0,00	18.000,00	0,00

Prezzo corretto	132.209,57	121.557,39	134.296,52
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **129.354,49**
 Divergenza: 9,49% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,90 x 1.727,03 = **129.354,55**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-354,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.000,00**

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	74,90	0,00	129.000,00	129.000,00
				129.000,00 €	129.000,00 €

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: **€. 126.000,00**

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: **€. 126.000,00**

data 14/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli