



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

38/2024+43/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Francesco Ambrosio

CURATORE:

Dr. Joel Giuliani e Dr.ssa Anna Zambon

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in Comune di CESANO MADERNO via Padova 23, frazione Cassina Savina, della superficie commerciale di circa **124,00** mq per la quota di:

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

Ampio appartamento trilocale ubicato al primo piano di piccola costruzione di soli due piani (edificata nel periodo 1952-58), composto da: Piano terra: vano scala esclusivo di accesso collegante piano terra e primo; Piano 1°: ingresso, soggiorno-cucina (open_space) con balcone, bagno, disimpegno notte, due camere da letto, 2° bagno; Piano 2°: sottotetto rustico; Piano Interrato: vano cantina

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 46, sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Padova n. 23, piano: T-S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario del corpo scala a piano terra, dell'appartamento a piano primo e del sottotetto a piano secondo: su tutti i lati altra proprietà; coerenze della cantina al piano interrato: su tutti i lati: terrapieno

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

124,25 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato 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 21/11/2008 a firma notaio Paolo Lucchini (Meda) n. 86374/9428 di repertorio, iscritta il 28/11/2008 a Milano 2 ai nn. 185369/35621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 378.000,00 euro .

Importo capitale: 210.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

Ipoteca **legale** attiva, iscritta il 22/03/2023 a Milano 2 ai nn. 38730/6121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 383.295,22 euro.

Grava sul bene in Cesano Maderno distinto al foglio 13, part. 46, sub. 706, per la quota di 1/2 indiviso

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale, trascritta il 12/08/2024 a Milano 2 ai nn. 115220/82165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sul bene in Cesano Maderno distinto al foglio 13, part. 46, sub. 706, per la quota di 1/2 indiviso

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sul bene in Cesano Maderno distinto al foglio 13, part. 46, sub. 706, per la quota di 1/2 indiviso e su altri beni oggetto di relazione di stima separata

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il compendio oggetto di stima non è ubicato in contesto soggetto a regime condominiale, non vi sono pertanto millesimi nè spese condominiali da esporre

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita stipulato il 16/11/2000 a firma notaio Elisa Leggio (Seregno) n. 56078/13270 di repertorio, trascritto il 22/11/2000 a Milano 2° ai nn. 109656/74838.

Nell'atto sopra indicato risulta precisato quanto segue: "L'ACCESSO E LO SCARICO si hanno dalla via Padova attraverso il cortile di residua proprietà della parte venditrice al mappale 46 sub. 701, a carico del quale, e a favore dell'unità immobiliare in oggetto, viene costituita la relativa servitù di passo."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, dal 31/12/1994 fino al 16/11/2000, in forza di titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 269/52, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione di una casetta, domanda presentata il 25/09/1952 n. 10855 di protocollo, rilasciata il 25/09/1952.

Nella pratica non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità

Nulla osta per opere edilizie N. 17/'58, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopralzo costruzione esistente, domanda presentata il 28/01/1958 n. 49 di protocollo, rilasciata il 27/02/1958.

Nella pratica non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità

Autorizzazione per esecuzione lavori edili N. 443/'70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per realizzazione di recinzione e box, domanda presentata il 20/10/1970 n. 20175 di protocollo, rilasciata il 13/01/1971

Art. 26 Legge 28/02/1985 N. 545/'90, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per esecuzione di opere interne, presentato il 14/12/1990 n. 40334 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto autorizzato e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità nella distribuzione interna dell'unità come si evince esaminando le planimetrie sotto riportate, dove le parti eliminate/non realizzate sono evidenziate in colore giallo mentre le parti aggiunte sono indicate in colore rosso

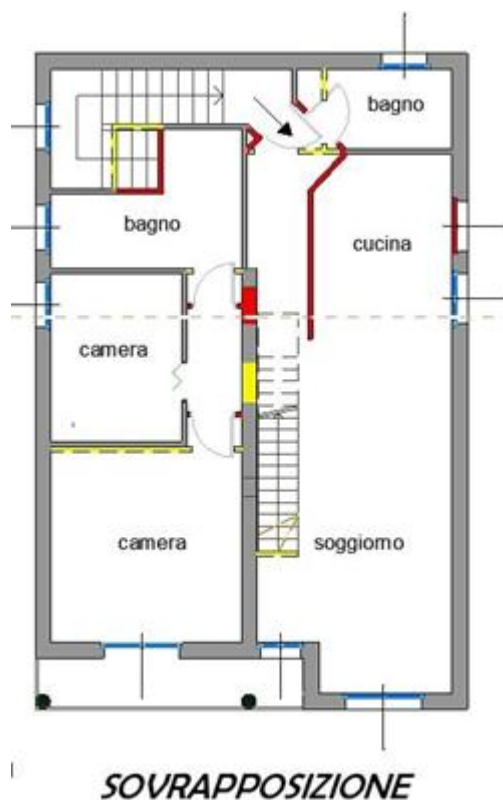
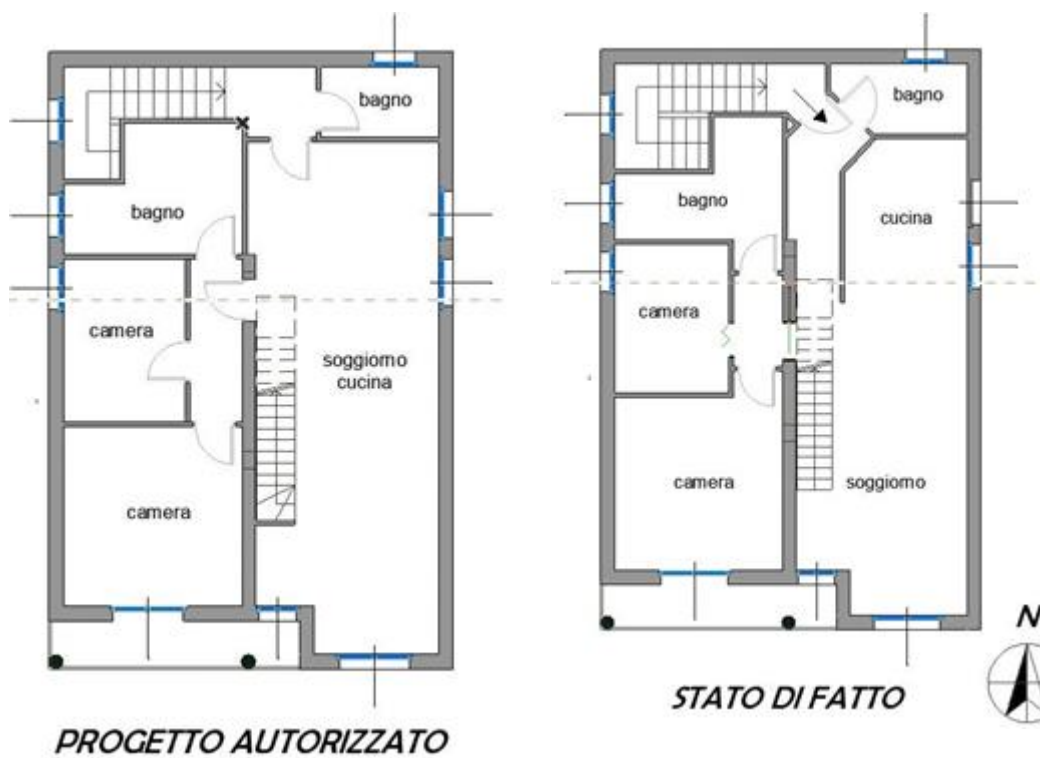
Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per intervento di edilizia libera in sanatoria, per diversa distribuzione interna, sia pur parziale, rispetto al progetto autorizzato. Si ritiene inoltre opportuno provvedere, al termine del processo di regolarizzazione, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. Come precisato infatti nella sezione relativa alle Pratiche edilizie, nei vari fascicoli esaminati per la disamina dei provvedimenti autorizzativi, non è mai stato rinvenuto il certificato di abitabilità né la domanda finalizzata all'ottenimento della stessa.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione del bene, 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 CILA in sanatoria e Segnalaz. Certificata Agibilità oltre a reperire documenti necessari: €.2.800,00
- oneri da corrispondere al Comune ai fini della regolarizzazione da attuare mediante CILA in sanatoria: €.1.200,00
- reperimento/redazione di tutti i documenti necessari alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (a forfait): €.2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

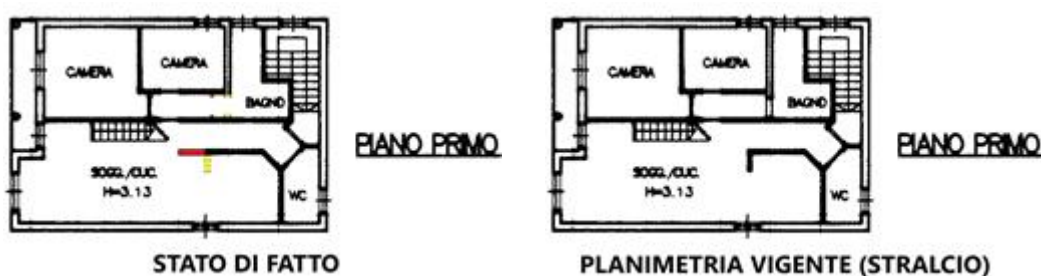
CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale vigente, si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia si sono riscontrate alcune circoscritte difformità distributive come meglio spiegato dalle immagini che seguono, a sinistra planimetria catastale con evidenziate le parti demolite (in giallo) e quelle realizzate (in rosso), a destra stralcio planimetria catastale vigente

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia descritta al punto precedente. Si precisa che presumibilmente si dovrà scindere la cantina dall'appartamento e accatastarla come unità a sè stante in categoria C/2 (magazzino/locali di deposito).

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo indicativo, incluso diritti catastali): €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA PADOVA 23, FRAZIONE CASSINA SAVINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Comune di CESANO MADERNO via Padova 23, frazione Cassina Savina, della superficie commerciale di circa **124,00** mq per la quota di:

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

Ampio appartamento trilocale ubicato al primo piano di piccola costruzione di soli due piani (edificata nel periodo 1952-58), composto da: Piano terra: vano scala esclusivo di accesso collegante piano terra e primo; Piano 1°: ingresso, soggiorno-cucina (open_space) con balcone, bagno, disimpegno notte, due camere da letto, 2° bagno; Piano 2°: sottotetto rustico; Piano Interrato: vano cantina

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 46, sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Padova n. 23, piano: T-S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario del corpo scala a piano terra, dell'appartamento a piano primo e del sottotetto a piano secondo: su tutti i lati altra proprietà; coerenze della cantina al piano interrato: su tutti i lati: terrapieno

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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico contenuto e buona disponibilità di parcheggi pubblici di superficie



SERVIZI

negozi al dettaglio
supermercato
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore



scuola media superiore
centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km (superstrada Milano - Meda)
superstrada distante 4 Km (S.S. 36 Milano - Lecco)
ferrovia distante 3,5 km (stazione F.N. Cesano M.no)
ferrovia distante 3,5 km (stazione RFI - Seregno)

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura
solai: laterocemento
copertura: di tipo a falde, in legno

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura portante, si presume blocchi forati, finitura esterna: intonaco plastico (in condizioni scadenti)
manto di copertura: tegole in cotto
portone di ingresso: anta a battente in legno, non blindata
infissi esterni: ante a battente in legno, doppi vetri. I serramenti esternamente abbisognano di manutenzione
protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica
pavimentazione vano scala, ingresso, zona cucina, soggiorno: piastrelle 30x30 in cotto o similare
pavimentazione interna disimpegno notte e camere da letto: listoncini in legno incollati. il pavimento si presenta da lamare e lucidare
pavimentazione interna e rivestimento bagni: ceramica
infissi interni: ante a battente in legno in tutti i locali eccetto disimpegno notte (scorrevole interno muro) e cameretta (soffietto in plastica)

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

scala interna collegante l'appartamento con il piano superiore (sottotetto non abitabile): struttura in metallo, gradini in legno

nella media ★★★★★★★★

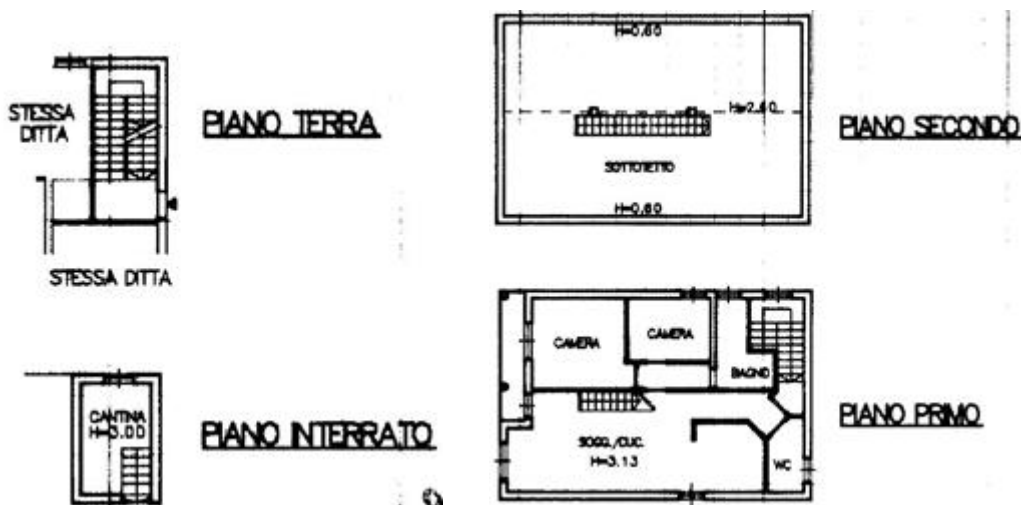


CONSISTENZA:

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	97,00	x	100 %	=	97,00
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
sottotetto rustico, non abitabile (piano 2°), considerata solo porzione con altezza uguale o maggiore di 1,50 ml,	60,00	x	25 %	=	15,00
vano scala piano terra	15,00	x	50 %	=	7,50
locale cantina	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	190,00				124,25



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: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Im.nova Consulenti Immobiliari

Descrizione: Appartamento quadrilocale posto a piano 2°, due bagni, balcone, terrazzo e cantina

Indirizzo: via Giovanni De Medici 55, Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Fondocasa Consulenti Immobiliari

Descrizione: appartamento quadrilocale posto a piano 2°, 2 bagni, balcone, cantina

Indirizzo: via Giovanni De Medici 57, Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Dal portale Immobiliare.it: Agenzia Tempocasa

Descrizione: appartamento quadrilocale posto a piano 4°, 2 bagni, terrazzo, cantina

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.416,67 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	-	170.000,00	175.000,00	170.000,00
Consistenza	124,25	110,00	110,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.545,45	1.590,91	1.416,67

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	1.416,67	1.416,67	1.416,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		170.000,00	175.000,00	170.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		20.187,50	20.187,50	6.020,83
Prezzo corretto		190.187,50	195.187,50	176.020,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **187.131,94**

Divergenza: 9,82% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,25 x 1.506,09 = **187.131,68**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO DEL VALORE DI STIMA	-131,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.000,00**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,25	0,00	187.000,00	187.000,00
				187.000,00 €	187.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli