



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 433/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

-OMISSIS -

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Ernesto COMPAGNINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Loris PIERINI**

CF:PRNLS79M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 433/2024

## LOTTO 1

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

**A**

A parte di uno stabile in Condominio sito in Comune di CARNATE (MB) Via Petrarca 17/19, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ):

**Appartamento**, ubicato al piano secondo (sottotetto), costituito, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, altro ripostiglio, tre vani ad uso sottotetto, senza permanenza di persone, e balcone oltre ad un vano a uso **autorimessa** privata, ubicato al piano primo interrato.

Al momento del sopralluogo l'ascensore risultava non funzionante.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c. nonchè quota di proprietà pari a 23923/100000 di una striscia di terreno adiacente la palazzina (Fig.6 mapp.591) sulla quale insistono i contatori del gas.

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

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 591 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA n. SNC CARNATE, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima sottostante giardini di terzi ai subb.4, 3 e 2 indi cortile comune, vano scala ed ascensore comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

- quota di proprietà pari a 23923/100000 del terreno: Foglio 6 particella 565 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 71, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, indirizzo catastale: CARNATE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato) Dapprima mappale 591 e proprietà di terzi al mapp.39 indi Via Roma, ragione di terzi al mapp.220. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 2013.

**A.1**

**ampio box singolo**, sito al piano interrato, della superficie lorda di pavimento di **20mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 591 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA n. SNC CARNATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord-est, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.16 indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.14, terrapieno su giardino di terzi al sub.4. Salvo errori e come meglio in fatto.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.800,00
Data della valutazione:	05/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/04/2024, con scadenza il 14/05/2028, registrato il 17/05/2024 a Monza ai nn. 3001-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 5808,00 anno

## 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** iscritta a Milano 2 il 10 luglio 2014 ai nn. 63160/10539 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a garanzia del lotto frazionato n. 5 di euro 300.000,00, a carico \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gravante le unità immobiliari ai subb. 8 e 15 del mappale 591 del foglio 6 di Carnate) nonché gravante la quota indivisa di 23923/10000 dell'area esterna al mappale 565 del foglio 6.

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

**pignoramento** in data 08.08.2024 Tribunale di Monza n.7324, trascritto a Milano 2 il 6 settembre 2024 ai nn. 117349/83560 a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Grava sul presente Lotto.

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:	<b>€. 1.500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 10.475,85</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Le unità immobiliari oggetto di stima nonché la quota di 23923/100000 del mappale 565, sono di proprietà della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita in data 7 giugno 2017 n. 14079/7585 di rep. a rogito del Notaio Massimo Malvano di Monza registrato a Monza il 12 giugno 2017 al n. 16042 1T, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2017 ai nn. 70627/45439, con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha venduto le unità immobiliari in oggetto nonché la quota di 23923/100000 dell'area esterna al mappale 565, alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha acquistato in regime di separazione dei beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto l'area (oggetto di successiva edificazione) sita in Comune di Carnate al foglio 6 ai mappali 333, 566 e 567 ( successivamente fusi nell'unico mappale 591) e mappale 565 era di proprietà di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per provenienza ultraquarantennale e precisamente per atto di compravendita in data 10 ottobre 1984 rep. n. 24812/5552 di rep. del Notaio Giuseppe Annarumma di Brescia ivi registrato il 15 ottobre 1984 al n. 7720 e trascritto a Milano 2 il 12 novembre 1984 ai nn. 72831/58144) ;

\* con atto di permuta di cosa presente con cosa futura in data 4 luglio 2014 n. 22284/14231 di rep. a rogito del Notaio Ciro de Vivo di Milano (registrato a Milano 4 il 10 luglio 2014 al n. 14805 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 10 luglio 2014 ai nn. 63158/44067), il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha ceduto a titolo di permuta alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la suddetta area in Comune di Carnate;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di costruire n°8/2013** rilasciato in data 24.05.2013 e successiva **SCIA** in variante **n°4/2017** del 22.02.2017 prot.2707, intestata a -OMISSIS -, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare.

Segnalazione Certificata di **Agibilità** protocollata al n°0005128 il 18/04/2017.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale ripostiglio è stato ricavato un servizio igienico non autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre ripristinare lo stato dei luoghi inibendo gli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di ripristino stimati: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel box autorimessa è presente un tavolato divisorio non autorizzato

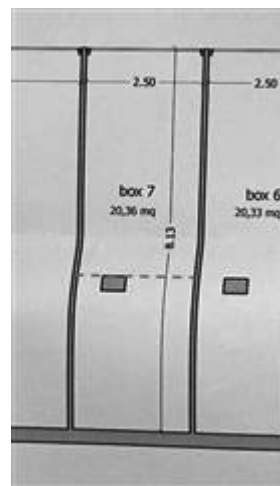
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi mediante la demolizione del tavolato divisorio

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di ripristino stimati: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARNATE VIA PETRARCA 17/19

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A parte di uno stabile in Condominio sito in Comune di CARNATE (MB) Via Petrarca 17/19, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );

**Appartamento**, ubicato al piano secondo (sottotetto), costituito, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, altro ripostiglio, tre vani ad uso sottotetto, senza permanenza di persone, e balcone oltre ad un vano a uso **autorimessa** privata, ubicato al piano primo interrato.

Al momento del sopralluogo l'ascensore risultava non funzionante.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c. nonchè quota di proprietà pari a 23923/100000 di una striscia di terreno adiacente la palazzina (Fig.6 mapp.591) sulla quale insistono i contatori del gas.

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

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 591 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA n. SNC CARNATE, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima sottostante giardini di terzi ai subb.4, 3 e 2 indi cortile comune, vano scala ed ascensore comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

- quota di proprietà pari a 23923/100000 del terreno: Foglio 6 particella 565 (catasto terreni),

qualita/classe SEMINATIVO, superficie 71, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, indirizzo catastale: CARNATE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato)  
Dapprima mappale 591 e proprietà di terzi al mapp.39 indi Via Roma, ragione di terzi al mapp.220. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*ascensore:* NON FUNZIONANTE

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme

*citofonico:* NON FUNZIONANTE

*termico:* autonomo con alimentazione in metano  
conformità: non rilevabile. caldaietta murale sul  
balcone

*idrico:* boiler elettrico 300 litri per la produzione  
di acqua calda conformità: non rilevabile



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in  
alluminio



*infissi interni:* a battente realizzati in legno  
tamburato





CLASSE ENERGETICA:



[118,95 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10801600003417 registrata in data 13/04/2017

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
Superficie abitabile	41,00	x	100 %	=	41,00
Sottotetto senza permanenza di persone	60,00	x	50 %	=	30,00
Balcone	30,00	x	30 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>131,00</b>				<b>80,00</b>



#### ACCESSORI:

**ampio box singolo**, sito al piano interrato, della superficie lorda di pavimento di **20mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 591 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA n. SNC CARNATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord-est, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.16 indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.14, terrapieno su giardino di terzi al sub.4. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>10,00</b>





## 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: 23/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116143239/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale al piano primo

Indirizzo: Via Volta 11 Carnate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 144422 Registro Particolare 92405

Descrizione: appartamento al piano primo, composto da tre vani e mezzo catastal oltre due box al piano interrato

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - OMI (23/12/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00



Note: Abitazioni civili in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	125.000,00	110.000,00
Consistenza	90,00	90,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	49,00
Prezzo unitario	-	1.388,89	1.222,22
Livello di piano	2,00	1,00	1,00
Riduzione art.568 cpc e quota per rimessa in funzione ascensore	1,00	0,00	0,00
Stato conservativo	-1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,18	229,17	201,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.222,22	1.222,22
Livello di piano	6 %	7.500,00	6.600,00
Riduzione art.568 cpc e quota per rimessa in funzione ascensore		-5.000,00	-5.000,00
Stato conservativo	5 %	6.250,00	5.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		125.000,00	110.000,00
Data [mesi]		0,00	9.881,67
Prezzo unitario		0,00	0,00
Livello di piano		7.500,00	6.600,00
Riduzione art.568 cpc e quota per rimessa in funzione ascensore		-5.000,00	-5.000,00
Stato conservativo		-6.250,00	-5.500,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>121.250,00</b>	<b>115.981,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **118.615,83**  
Divergenza: 4,35% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	1.317,95	=	<b>105.436,00</b>
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.317,95	=	<b>13.179,50</b>
					<b>118.615,50</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-15,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 118.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 118.600,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:***Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### **Analisi del mercato immobiliare**

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

### **Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell’incontro tra la domanda e l’offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

**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.**

### ***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carnate, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>^</sup>, ufficio tecnico di Carnate, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	80,00	10,00	118.600,00	118.600,00
				<b>118.600,00 €</b>	<b>118.600,00 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 17.790,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.810,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 10,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.800,00</b>

data 05/01/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Loris PIERINI