



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

294/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia Fantin

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
Dr. Ernesto Conforti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mottadelli

CF:MTTDRA78M18B729K
con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34
telefono: 3395324085
email: dmottad@hestudio.com
PEC: dmottad@pec.hestudio.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dario Mottadelli
Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 294/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **MAGAZZINO** a SESTO SAN GIOVANNI Via Risorgimento 33, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di uno stabile in Condominio : **Magazzino posto al piano seminterrato.**

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo, con tracce di umidità di risalita, impianto elettrico non a norma.

In corrispondenza dei plafoni sono inoltre presenti tubazioni e scarichi a servizio di altre unità immobiliari del medesimo Condominio.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 333 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 229,93 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 33 Scala B Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima vano scala e cortile comune indi ragione di terzi, cortile, ragione di terzi e, per chiudere, ancora vano scala e cortile. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1935.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.502,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.502,49
Data della valutazione:	06/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dario Mottadelli
Pagina 2 di 14

Alla data 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:

pignoramento, stipulata il 28/01/2010 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 828 di repertorio, trascritta il 15/02/2010 a Milano 2^ ai nn. 18501/11292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a Fg.20 - mapp.333 - subb.57 e 59 (oggi corrispondente al sub.709 - Lotto in questione)

pignoramento, stipulata il 05/08/2011 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7509 di repertorio, trascritta il 20/01/2012 a Milano 2^ ai nn. 6956/4734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a Fg.20 - mapp.333 - subb.57 e 59 (oggi corrispondente al sub.709 - Lotto in questione)

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 17/12/2007 a firma di Notaio Cabizza Alessandro di Milano ai nn. 148326/4420 di repertorio, iscritta il 15/01/2008 a Milano 2^ ai nn. 5404/1275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 191.520,00.

Importo capitale: Euro 127.680,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a : lotto in questione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/05/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. Monza ai nn. 3442 di repertorio, trascritta il 19/06/2023 a Milano 2^ ai nn. 83775/58685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a : lotto in questione.

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:	€. 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.000,00
Millesimi condominiali:	50,15
Ulteriori avvertenze:	

Lo stabile risulta amministrato dalla società ELBA GESTIM il quale ha riferito che al momento in cui viene scritta la presente relazione non vi sono spese condominiali scadute, eventuali oneri maturati al momento della vendita sono già stati considerati nel valore stimato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di dott. Cabizza Alessandro, notaio in Milano ai nn. 148325/4419 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a Milano 2^ ai nn. 5403/3154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di fusione (fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 20/12/1978 a firma di dott. Domenico Acquarone, notaio in Milano ai nn. 48039/1984 di repertorio, trascritto il 15/01/1979 a Milano 2^ ai nn. 3852/3353.
Successivo atto integrativo del 27/09/1984 rep. 94348/10158 Notaio Domenico Acquarone di Milano, trascritto il 15/10/1984 nn. 68203/54721.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2004 fino al 17/12/2007), con atto stipulato il 03/12/2004 a firma di dott. Domenico Acquarone, notaio in Milano ai nn. 221999/24868 di repertorio, trascritto il 16/12/2004 a Milano 2^ ai nn. 181855/95272

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 di piena proprietà, in forza di 4/6 di piena proprietà (dal 03/12/2004 fino al 17/12/2007), con atto stipulato il 03/12/2004 a firma di dott. Domenico Acquarone, notaio in Milano ai nn. 221999/24868 di repertorio, trascritto il 16/12/2007 a Milano 2^ ai nn. 181855/95272

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 122/1935, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa , rilasciata il 19/05/1935 con il n. 17081/1071 di protocollo, agibilità del 22/07/1935.
Il titolo è riferito solamente a : intero edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: L.47/85, DPR 380/01 e succ. mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in Sanatoria: €2.500,00
- Sanzione: €1.000,00
- Altri eventuali costi : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120GG

Questa situazione è riferita solamente a : piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore rappresentazione grafica da presentarsi dopo aver presentato la Pratica in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA (spese tecniche e diritti catastali inclusi): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA RISORGIMENTO 33

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO a SESTO SAN GIOVANNI Via Risorgimento 33, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di uno stabile in Condominio : **Magazzino posto al piano seminterrato**.

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo, con tracce di umidità di risalita, impianto elettrico non a norma.

In corrispondenza dei plafoni sono inoltre presenti tubazioni e scarichi a servizio di altre unità immobiliari del medesimo Condominio.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 333 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 229,93 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 33 Scala B Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

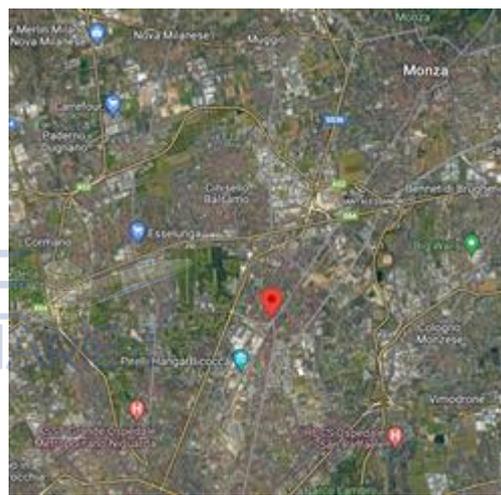
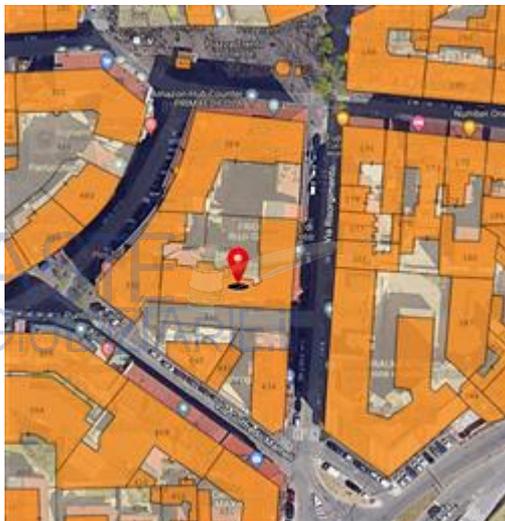
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima vano scala e cortile comune indi ragione di terzi, cortile, ragione di terzi e, per chiudere, ancora vano scala e cortile. Salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1935.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

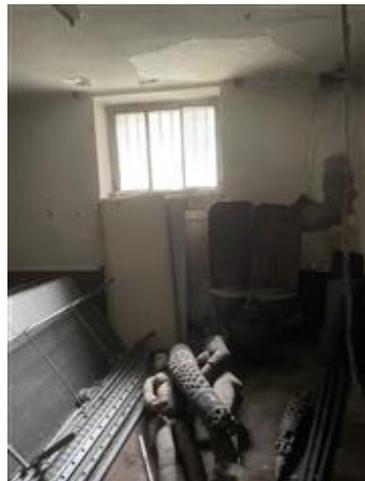
metropolitana distante Sesto Rondò - 230mt
autobus distante Fermata Linee 708+713 - 180mt

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tecnico incaricato: Geom. Dario Mottadelli
Pagina 7 di 14

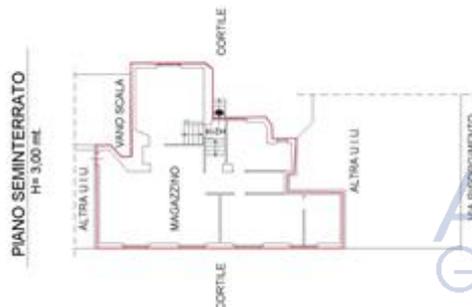


CONSISTENZA:

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
Magazzino	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00



VALUTAZIONE:



tecnico incaricato: Geom. Dario Mottadelli
Pagina 8 di 14

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1324/2013

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 50, piano rialzato, ingresso, camera, bagno, soggiorno con cucina a vista; solaio al piano quinto., 1

Indirizzo: Via Risorgimento zona Torretta, 33 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 1.220,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.436,00 pari a: 1.008,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 740,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/11/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 871/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 50, ingresso ripostiglio camera bagno balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Risorgimento, 21 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 1.020,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.300,00 pari a: 1.806,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 1.020,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 409/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 47, piano 2°, soggiorno/pranzo, cucinino, camera e bagno., 1

Indirizzo: Via Risorgimento, 50 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:



Prezzo: 36.000,00 pari a 765,96 Euro/mq
 Valore Ctu: 65.250,00 pari a: 1.388,30 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 1.021,28 Euro/mq
 Distanza: 18.00 m
 Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 15/11/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98264038/>
 Descrizione: Magazzino al piano seminterrato con accesso carraio diretto
 Indirizzo: Via Risorgimento, 300 - Sesto San Giovanni
 Superfici principali e secondarie: 163
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 656,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 85.600,00 pari a 525,15 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 15/11/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94460840>
 Descrizione: Magazzino al piano interrato
 Indirizzo: Via Sicilia - Sesto San Giovanni
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	85.600,00	60.000,00
Consistenza	124,00	163,00	100,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	656,44	750,00
Stato conservativo	5,00	5,00	6,00
Accesso carraio	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	525,15	525,15
Stato conservativo	10 %	8.560,00	6.000,00
Accesso carraio	15 %	12.840,00	9.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	85.600,00	60.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-20.480,98	12.603,68
Stato conservativo	0,00	-6.000,00
Accesso carraio	-12.840,00	-9.000,00
Prezzo corretto	52.279,02	57.603,68

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **54.941,35**

Divergenza: 9,24% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 443,08 = **54.941,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore per assenza di garanzia e eventuale presenza di vizi occulti	-5.494,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.447,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.447,21**

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

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

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.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	MAGAZZINO	124,00	0,00	49.447,21	49.447,21
				49.447,21 €	49.447,21 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abbattimento per assenza di garanzie per vizi	-10%
	-4.944,72
	4.944,72 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.502,49****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: **€. 39.502,49**

data 06/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mottadelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dario Mottadelli
Pagina 14 di 14