



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

44/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

dott. Avv. Vanessa OGGIONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Massimiliano FILORAMO

CF:FLRMSM71R27F704O

con studio in MONZA (MB) Via Zucchi, 14

telefono: 3332963594

fax: 3332963594

email: m.filoramo@gmail.com

PEC: massimiliano.filoramo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 44/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI Via San Maurizio al Lambro 6, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **61,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali al piano 4° (senza ascensore) composto da soggiorno, cucina abitabile, camera da letto con ripostiglio interno, servizio igienico e balcone nonché **vano di cantina al piano interrato**.

L'unità si presenta in discreto stato d'uso e conservazione.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Maurizio al Lambro, 6, piano: 4/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: Via San Maurizio al Lambro indi appartamento di terzi, vano scala comune, sottostante cortile comune, appartamento di terzi. quanto alla cantina: terrapieno su Via San Maurizio al Lambro indi cantina di terzi, corridoio comune di accesso, altra cantina di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 02/07/2008 a firma di Notaio DI PALMA POMPEA, sede Sesto San Giovanni ai nn. 91994/6233 di repertorio, iscritta il 09/07/2008 a Milano 2^a ai nn. Registro generale n. 89144 Registro particolare n. 22393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 04/06/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 207 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a Milano 2^a ai nn. Registro Particolare 89224 Registro Generale 129981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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:

Lo stabile risulta amministrato dalla società sotto riportata alla quale si consiglia chiedere un aggiornamento circa le spese di gestione dell'unità immobiliare.

MALTEMPI & MALTEMPI sas

Via Paisiello, 51 - 20900 - Monza
Tel. 039.2001730 Fax 039.2002382

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** in forza di:

- $\frac{1}{2}$ di piena proprietà pervenuto da *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita stipulato in data 15 maggio 2018 rep. n. 3.182 Raccolta n. 2.63, Avv. PAOLO COLTRARO, Notaio in Trezzano sul Naviglio, trascritto a Milano 2^ il 24/05/2018 ai numeri 66994/44445

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà pervenne alla signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita in data 28 maggio 2010 a rogito Notaio Pompea Di Palma di Sesto San Giovanni, repertorio n. 93.028/6.682, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, in data 1 giugno 2010 al n. 22750, Serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 3 giugno 2010 ai nn. 69746/41363.

Al sig. *** DATO OSCURATO *** l'unità immobiliare in oggetto pervenne, per 1/1 di piena proprietà, per acquisto dai signori *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita in data 20 marzo 2007 a rogito Notaio Valerio Chianese di Pioltello, repertorio n. 82.275/23.658, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Gorgonzola, in data 28 marzo 2007 al n. 1059, Serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 28 marzo 2007 ai nn. 47290/25331;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti effettuato in data 30 marzo 2026 e sulla base di quanto esibito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto San Giovanni è stato possibile accertare che l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in forza di:

1. Licenza Edilizia n.99/1957 prot.32715 rilasciata il 22.07.1957 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione;
2. Licenza Edilizia per Variante in corso d'opera rilasciata il 26.08.1958 per modifiche alle quote di livello e spostamento di tramezzi interni;

La Licenza di abitabilità venne rilasciata in data 12.05.1959 prot.689.

Successivamente, limitatamente l'u.i. oggetto di accertamento, venne presentata comunicazione per opere interne a sensi art.48 L.47/85 in data 16.04.196 Pratica 10/85 P.G.26084 Prot. Sezione 2314, per la formazione di salone unico e ripostiglio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa articolazione degli spazi interni. E' presente un tavolato in cartongesso realizzato nel soggiorno per la formazione di una seconda camera da letto (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

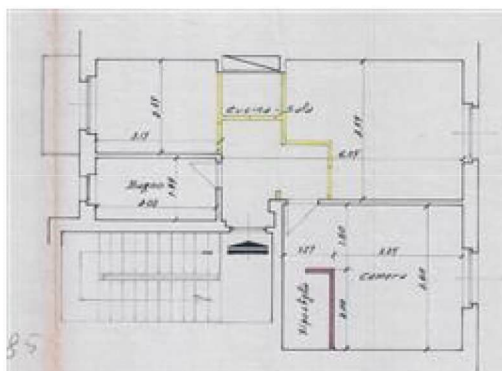
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato come da pratica edilizia

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

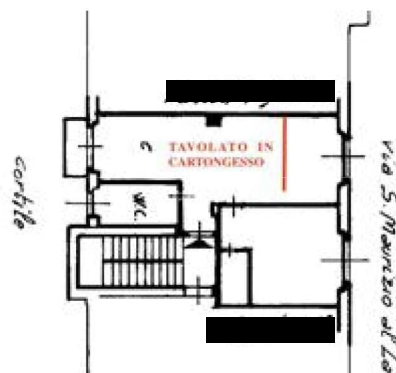
Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione - ripristino (demolizione e smaltimento): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



stato autorizzato



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA SAN MAURIZIO AL LAMBRO 6, QUARTIERE
PELUCCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via San Maurizio al Lambro 6, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **61,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

Appartamento di 2 locali al piano 4° (senza ascensore) composto da soggiorno, cucina abitabile, camera da letto con ripostiglio interno, servizio igienico e balcone nonché **vano di cantina al piano interrato**.

L'unità si presenta in discreto stato d'uso e conservazione.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Maurizio al Lambro, 6, piano: 4/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: Via San Maurizio al Lambro indi appartamento di terzi, vano scala comune, sottostante cortile comune, appartamento di terzi. quanto alla cantina: terrapieno su Via San Maurizio al Lambro indi cantina di terzi, corridoio comune di accesso, altra cantina di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

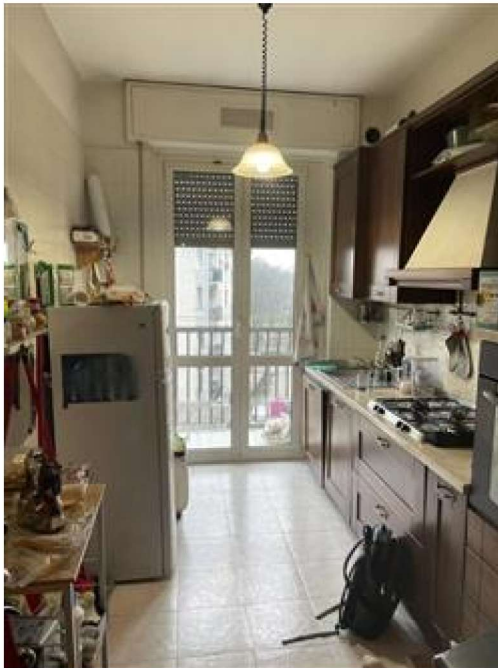
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.



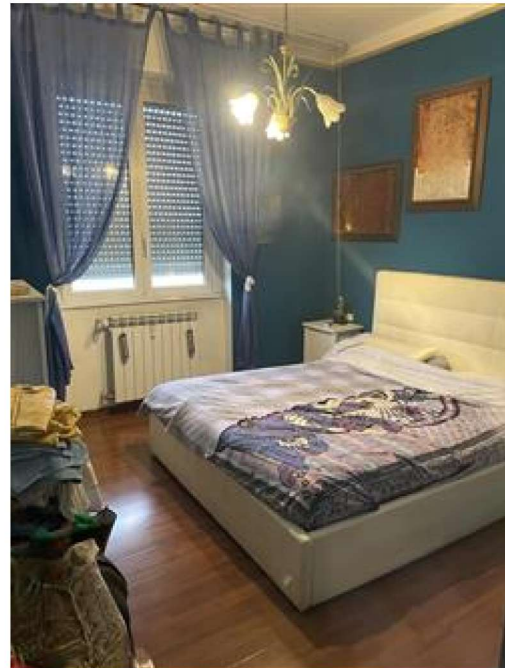
prospetto esterno



vista soggiorno da cucina



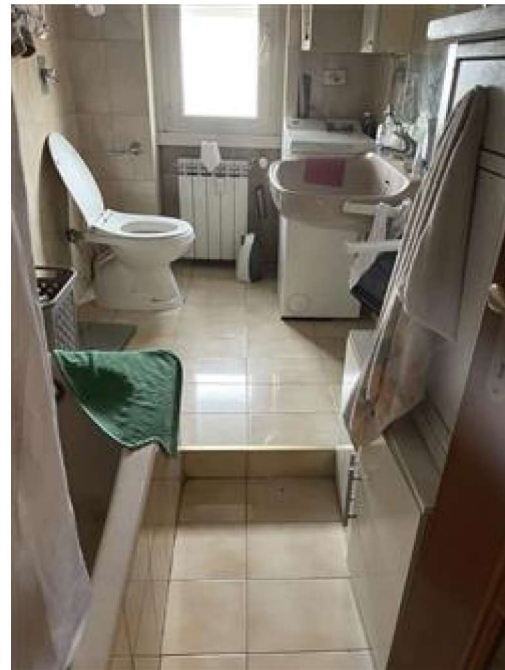
cucina



camera da letto



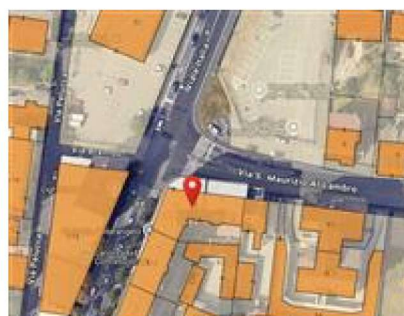
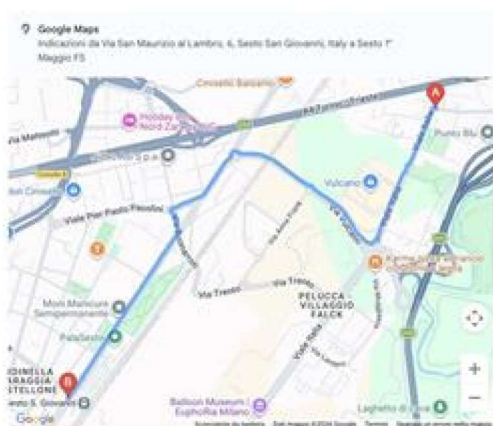
locale ricavato mediante frazionamento del soggiorno con parete in cartongesso



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

metropolitana distante Sesto 1° Maggio FS (M1 + Treni): Dista circa 3,1 k
 autobus distante Linea 701 a 200 metri per Sesto FS o Cologno M.se
 tangenziale distante 600 metri
 aeroporto distante Linate - 12 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. cucina, soggiorno e bagno
pavimentazione interna: realizzata in parquet prefinito. camera da letto
infissi interni: a battente realizzati in legno

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

tamburato

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: acqua calda sanitaria con alimentazione in boiler elettrico in cucina conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



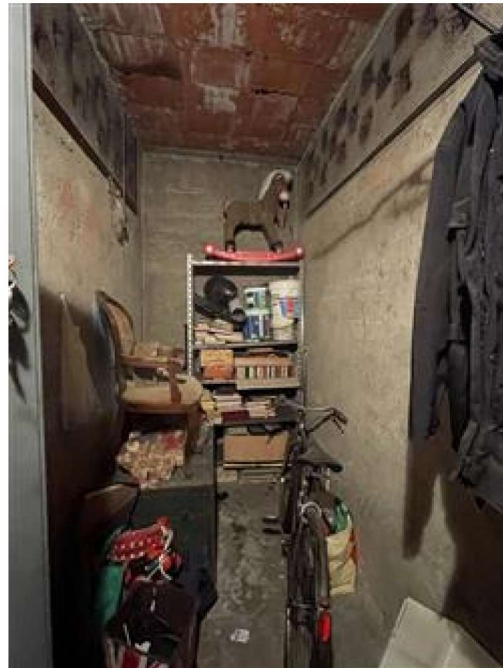
ripostiglio in camera da letto



portoncino d'ingresso



vano scala condominiale



vano di cantina pertinenziale



boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

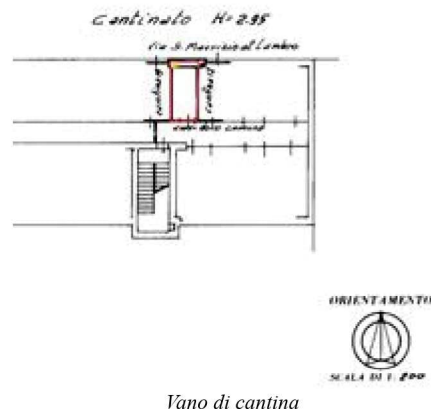
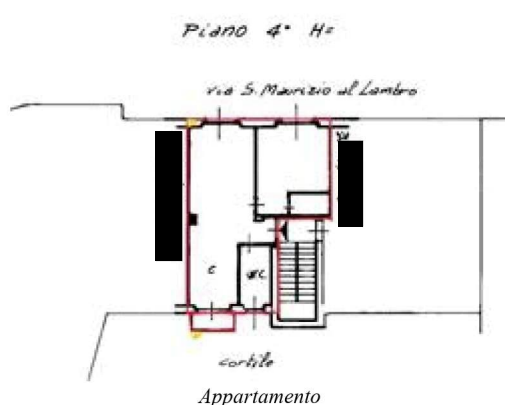
CONSISTENZA:

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	59,50	x	100 %	=	59,50
Balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Vano di cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	65,50				61,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2024

Fonte di informazione: Valori dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.736,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/04/2025

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 49466 Registro Particolare 34196

Descrizione: appartamento posto al piano terzo con cantina al p.S1

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.295,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/06/2024

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 87812 Registro Particolare 62863

Descrizione: appartamento al piano quarto con cantina al p.S1

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.852,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (30/03/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	140.000,00	113.000,00
Consistenza	61,10	61,00	61,00
Data [mesi]	0	12,00	21,00
Prezzo unitario	-	2.295,08	1.852,46
Livello di piano	4,00	3,00	4,00
vendita in asta	1,00	0,00	0,00
Stato conservativo	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	116,67	94,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.852,46	1.852,46
Livello di piano	-10 %	-14.000,00	-11.300,00
vendita in asta	-10 %	-14.000,00	-11.300,00
Stato conservativo	-5 %	-7.000,00	-5.650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		140.000,00	113.000,00

Data [mesi]	1.400,00	1.977,50
Prezzo unitario	185,25	185,25
Livello di piano	-14.000,00	0,00
vendita in asta	-14.000,00	-11.300,00
Stato conservativo	-7.000,00	0,00
Prezzo corretto	106.585,25	103.862,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **105.224,00**

Divergenza: 2,55% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,10 x 1.722,16 = **105.223,98**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-223,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

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: Aggiornamento 2026

L'attuale valutazione recepisce un contesto di profonda trasformazione, segnato dal superamento dell'era dei tassi zero e dall'emergere della selettività qualitativa. Non si parla più di una crisi generalizzata, bensì di un mercato polarizzato, dove il valore è strettamente legato all'efficientamento energetico e alla localizzazione.

I Driver del Mercato Attuale

- **Polarizzazione e "Green Gap":** La domanda si concentra su immobili di classe energetica elevata (A e B), spinta dalla direttiva UE "Case Green". Gli immobili obsoleti subiscono un forte deprezzamento e tempi di vendita dilatati, mentre il nuovo o il riqualificato mantiene prezzi stabili o in crescita.
- **Normalizzazione del Credito:** Dopo il picco dei tassi di interesse del 2023-2024, il mercato dei mutui sta vivendo una fase di stabilizzazione. La restrizione del credito è meno severa rispetto al passato, ma l'accesso resta vincolato a criteri di sostenibilità finanziaria rigorosi.
- **Il Fattore Localizzazione:** Si conferma il divario tra le grandi aree metropolitane (Milano, Roma, Bologna), che fungono da mercati a sé stanti con domanda vivace, e le aree periferiche o i piccoli centri, dove l'offerta eccede significativamente la domanda.

Dinamiche di Settore

L'analisi evidenzia una domanda non più "prudente" in senso assoluto, ma estremamente esigente.

1. **Residenziale:** Resta il comparto più resiliente. La spinta verso lo smart working e il comfort abitativo ha consolidato l'interesse per trilocali con spazi esterni, anche fuori dai centri storici ma ben collegati.
2. **Commerciale e Industriale:** Il settore retail fisico continua a soffrire la concorrenza dell'e-commerce, mentre il comparto Logistico e l'Hospitality (turistico-ricettivo) mostrano una dinamicità senza precedenti, attirando la maggior parte degli investimenti istituzionali.
3. **Fiscalità e Costi:** L'incertezza legata a IMU/TARI è oggi sostituita dalla preoccupazione per i costi di ristrutturazione e l'adeguamento normativo, che influenzano il potere negoziale degli acquirenti.

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.

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	61,10	0,00	105.000,00	105.000,00
				105.000,00 €	105.000,00 €

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: **€. 102.000,00**

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: **€. 102.000,00**

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. Massimiliano FILORAMO