



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L. E PER ESSA LA SUA MANDATARIA GARDANT LIBERTY SERVICING
S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CUSTODE:

Dott.ssa Katia GRESSANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario BELLONE

CF:BLLSR80P09C3510

con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24

telefono: 0392623966

email: geom.rbellone@gmail.com

PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **95,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tre locali sito al piano primo composto da soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi, due camere da letto ed ampio balcone nonché vano di cantina al piano interrato.

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo e non necessita di particolari interventi.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: L'appartamento: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.5 e 6 indi appartamento di terzi al sub.9, enti comuni, appartamento di terzi al sub.7. La cantina: dapprima cantina di terzi al sub.5 indi corridoio comune, altra cantina di terzi al sub.4, box di terzi al sub.26. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: T

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima terrapieno indi box al sub.21, corsello comune di manovra, altro box di terzi al sub.19. Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 2 particella 431 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima terrapieno indi box di terzi al asub.22, corsello comune di manovra, altro box al sub.20. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.000,00
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla madre del 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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2^ il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.193,40

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.115,27

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per **atto di compravendita del 19/11/2007** Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita dell'eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presentata al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **95,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tre locali sito al piano primo composto da soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi, due camere da letto ed ampio balcone nonché vano di cantina al piano interrato.

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo e non necessita di particolari interventi.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato:

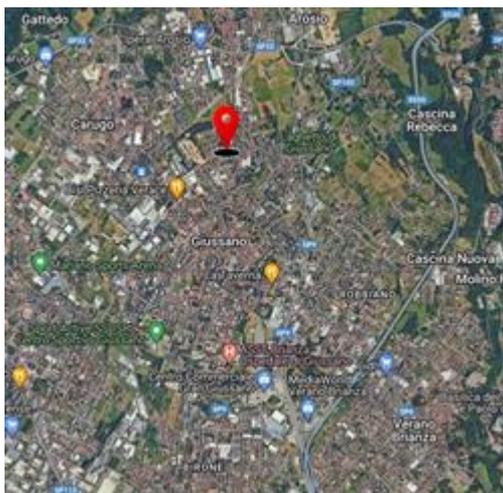
L'appartamento: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.5 e 6 indi appartamento di terzi al sub.9, enti comuni, appartamento di terzi al sub.7. La cantina: dapprima cantina di terzi al sub.5 indi corridoio comune, altra cantina di terzi al sub.4, box di terzi al sub.26. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



MAPS



CATASTO



ESTERNO

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

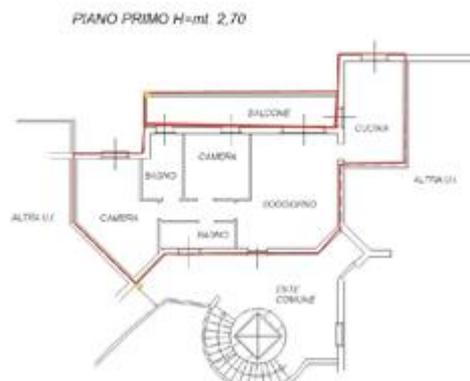


CONSISTENZA:

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	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	14,00	x	30 %	=	4,20
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	107,50				95,08



ACCESSORI:**terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00

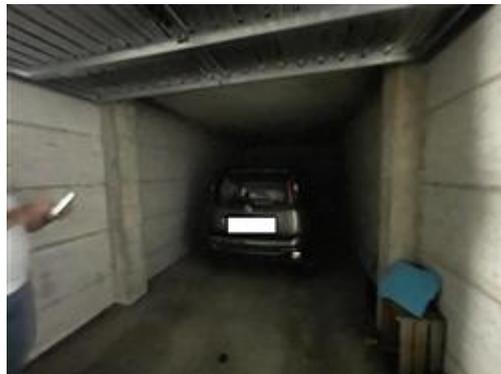
**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima terrapieno indi box al sub.21, corsello comune di manovra, altro box di terzi al sub.19. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 2 particella 431 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima terrapieno indi box di terzi al asub.22, corsello comune di manovra, altro box al sub.20. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box sub.20	16,00	x	50 %	=	8,00
box sub.21	16,00	x	50 %	=	8,00

Totale:	32,00	16,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

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: 12/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016

Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq

Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>

Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile

Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 242.100,00 pari a 2.200,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.200,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	143.100,00	220.000,00
Consistenza	111,08	83,00	112,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.915,66	1.964,29
Livello di piano	1,00	0,00	0,00
vendita in asta	1,00	2,00	2,00
Presenza box collegato	0,00	0,00	0,00
Presenza di box pertinenziale	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.724,10	1.724,10
Livello di piano	3 %	4.293,00	6.600,00
vendita in asta	3 %	4.293,00	6.600,00
Presenza box collegato		25.000,00	25.000,00
Presenza di box pertinenziale		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	143.100,00	220.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00

Prezzo unitario	48.412,63	-1.586,17
Livello di piano	4.293,00	6.600,00
vendita in asta	-4.293,00	-6.600,00
Presenza box collegato	0,00	0,00
Presenza di box pertinenziale	0,00	-20.000,00
Prezzo corretto	191.512,63	198.413,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **194.963,23**
 Divergenza: 3,48% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,08	x	1.755,16	=	166.880,61
Valore superficie accessori:	16,00	x	1.755,16	=	28.082,56
					194.963,17

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-963,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Obiettivo della valutazione**

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello *di vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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, Titolo 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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il **“valore di vendita giudiziaria”** (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e

connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	95,08	16,00	194.000,00	194.000,00
				194.000,00 €	194.000,00 €

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:	€. 187.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **152,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali sito al piano secondo composto da soggiorno, camera da letto, servizio igienico ed ampio terrazzo nonche sovrastante sottotetto non abitabile, internamente collegato mediante scala a chiocciola, oltre a vano di cantina al piano interrato.

L'unità si presente al rustico, con tutti gli impianti e le finiture da posare.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,40 piano 2° e 1,90 media piano 3°/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 6 GIUSSANO, piano: S1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Appartamento: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.4 indi appartamento di terzi sub.11, enti comuni, sottostante giardino di terzi al sub.3. Cantina: dapprima enti comuni su due lati indi corridoio comune, cantina di terzi al sub.5. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

A.2 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D`

ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato:
Dapprima terrapieno su due lati indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.22. Salvo
errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.000,00
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Appartamento libero, box 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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2^ il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

*** 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: €. 1.889,85

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.326,63

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per **atto di compravendita del 19/11/2007** Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita dell'eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presentata al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi

elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in:: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto sono state riscontrate **difformità relative alla formazione di impianti atti al recupero dello stesso ai fini abitativi**. Recupero non consentito in quanto non previsto ai fini progettuali. Si registra infatti una suddivisione dei locali con la formazione di un servizio igienico, dell'impianto di riscaldamento a pavimento, di n.2 finestre del tipo "velux". **Opere ed impianti questi non autorizzati in quanto tutto il piano sottotetto risulta licenziato come spazio senza permanenza di persone**. Non per ultimo si registra una **diversa altezza di imposta** (160 cm anziché 100 cm) **e di colmo** (300 cm anziché 310 cm).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità accertate dovranno essere regolarizzate o mediante la **fiscalizzazione**, laddove possibile, **o mediante il ripristino dei luoghi secondo il progetto autorizzato**. Non è possibile in questa sede esprimere giudizi in merito alla loro regolarizzazione mediante pratica in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- **Non essendo possibile determinare puntualmente i costi presunti per la regolarizzazione delle suddette difformità si procederà ad applicare una decurtazione al valore di mercato più avanti espresso nella misura percentuale del 20%**

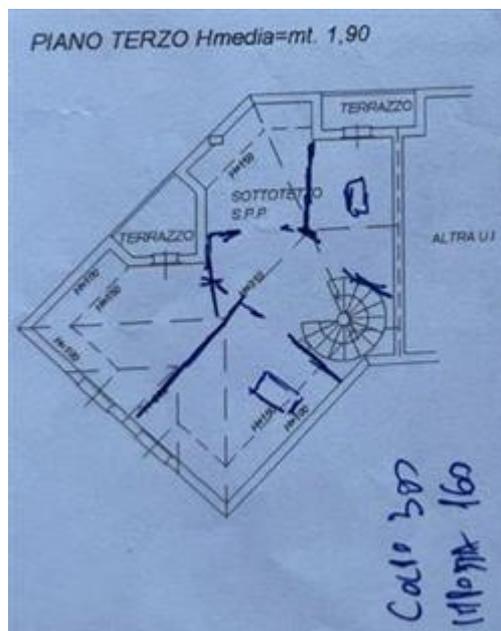
Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a solo al sottotetto.

Si precisa che al momento non è possibile quantificare con precisione la sanzione amministrativa che il Comune richiederà. Sarà pertanto necessario un confronto preliminare con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di impostare adeguatamente la pratica edilizia in sanatoria. L'importo in questa sede detratto è da intendersi sommario e prudenziale, pertanto, si segnala che l'aggiudicatario potrà incorrere in ulteriori spese che al momento risultano di difficile quantificazione. L'eventuale maggior onere deve intendersi comunque ricompreso nella detrazione del 5% applicata in sede valutativa. 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. N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Sarà possibile, pertanto, definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria. La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi, pertanto, non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato è da ritenersi come indicazione di massima. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di

regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'Ente. Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia (accertamento di conformità Art. 36 DPR 380-2001) con doppia verifica di norme, leggi e dei parametri igienico sanitari (superfici minime dei locali, rapporti di aero-illuminazione...).

...).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde, limitatamente agli spazi in sottotetto, con quanto realizzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito delle opere di ripristino dei luoghi così, come meglio citate al precedente paragrafo relativo al giudizio di conformità edilizia, si perseguirà automaticamente anche la conformità catastale. Qualora invece si potesse regolarizzare mediante fiscalizzazione occorrerà rettificare la planimetria catastale. Gli eventuali costi devono intendersi già ricompresi nella riduzione del 20% applicata in sede valutativa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg. Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **152,65**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali sito al piano secondo composto da soggiorno, camera da letto, servizio igienico ed ampio terrazzo nonche sovrastante sottotetto non abitabile, internamente collegato mediante scala a chiocciola, oltre a vano di cantina al piano interrato.

L'unità si presente al rustico, con tutti gli impianti e le finiture da posare.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,40 piano 2° e 1,90 media piano 3°/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 6 GIUSSANO, piano: S1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato:
Appartamento: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.4 indi appartamento di terzi sub.11, enti comuni, sottostante giardino di terzi al sub.3. Cantina: dapprima enti comuni su due lati indi corridoio comune, cantina di terzi al sub.5. Salvo errori e come meglio in fatto.

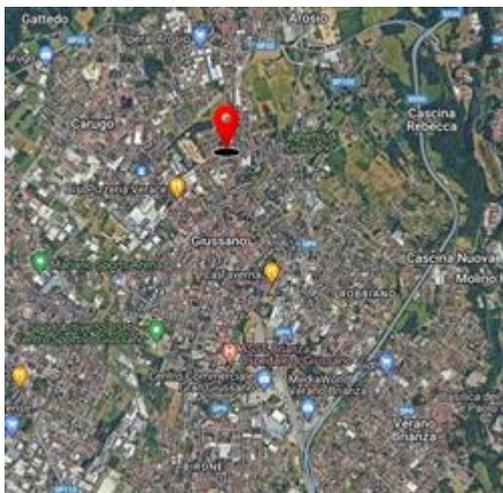
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



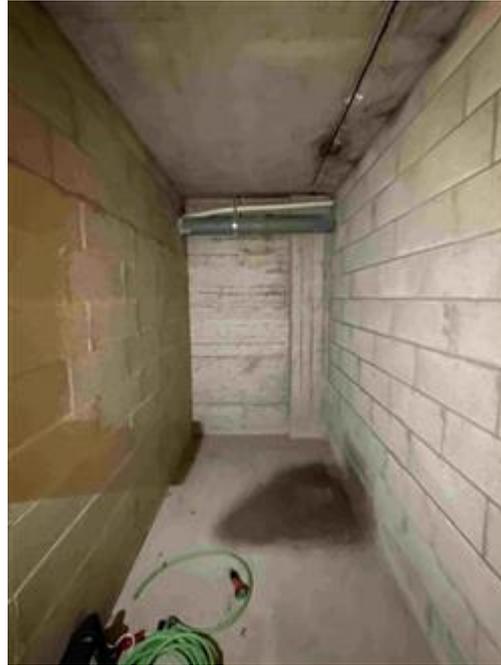
COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**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 al piano 2°	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazzo al piano 2°	70,00	x	30 %	=	21,00
Sottotetto al piano 3°	77,00	x	50 %	=	38,50
Balconi al piano 3°	7,00	x	25 %	=	1,75
Vano di cantina	5,60	x	25 %	=	1,40
Totale:	249,60				152,65

ACCESSORI:**terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di proprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da

Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00



box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima terrapieno su due lati indi corsello comune di manovra, box di terzi al sub.22. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box sub.23	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	26,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016

Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq

Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>

Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile

Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 228.650,00 pari a 2.078,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/08/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>
Descrizione: Trilocale con giardino
Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/08/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>
Descrizione: Trilocale con giardino
Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano
Superfici principali e secondarie: 112
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %
Prezzo: 191.400,00 pari a 1.708,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)
Valore minimo: 1.800,00
Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggi di stima

Valore di mercato ad opere ultimate = mq.152 x euro/mq. 2.300 = Euro 349.600
Costi stimati per ultimarlo = Euro 80.000
Valore nello stato di fatto = Euro 349.600 - Euro 80.000 = Euro 269.600 (**arrotondabile in Euro 270.000**)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **270.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 270.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 270.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate

deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall’Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L’accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull’intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell’immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull’unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell’immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	152,65	13,00	270.000,00	270.000,00
				270.000,00 €	270.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
deprezzamento dovuto alla presenza di difformità nel piano sottotetto	-20%	-54.000,00
		54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale al piano secondo composto da locale open-space con angolo cottura, servizio igienico ed ampio balcone con sovrastante **sottotetto non abitabile**, collegato tramite scala interna.

L'unità si presente al rustico, con impianti e finiture da posare.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 piano 2° - 1,40 media piano 3°/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 6 GIUSSANO, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.6 per due lati indi appartamento di terzi al sub.13, enti comuni, altro appartamento al sub.11. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

A.2 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato:

Dapprima corsello comune di manovra indi terrapieno, ragione di terzi al mappale 248, box di terzi al sub.25. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.600,00
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Appartamento libero, box 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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad

iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2^ il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

*** 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: **€. 950,85**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.667,42**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/2007 Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita dell'eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presenta al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi

elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in:: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto sono state riscontrate **difformità relative alla formazione di impianti atti al recupero dello stesso ai fini abitativi**. Recupero non consentito in quanto non previsto ai fini progettuali. Si registra infatti una suddivisione dei locali con la formazione di un servizio igienico, dell'impianto di riscaldamento a pavimento, di n.1 finestra del tipo "velux". **Opere ed impianti questi non autorizzati in quanto tutto il piano sottotetto risulta licenziato come spazio senza permanenza di persone**. Non per ultimo si registra una **diversa altezza di imposta** (160 cm anziché 100 cm) **e di colmo** (300 cm anziché 310 cm).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità accertate dovranno essere regolarizzate o mediante la **fiscalizzazione**, laddove possibile, **o mediante il ripristino dei luoghi secondo il progetto autorizzato**. Non è possibile in questa sede esprimere giudizi in merito alla loro regolarizzazione mediante pratica in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

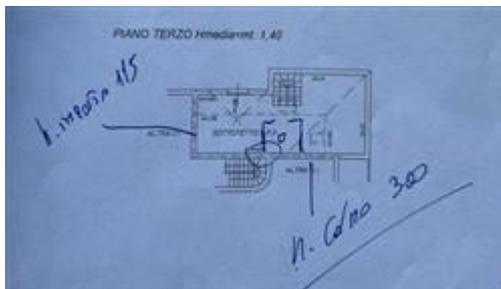
- **Non essendo possibile determinare puntualmente i costi presunti per la regolarizzazione delle suddette difformità si procederà ad applicare una decurtazione al valore di mercato più avanti espresso nella misura percentuale del 20%**

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a solo al sottotetto.

Si precisa che al momento non è possibile quantificare con precisione la sanzione amministrativa che il Comune richiederà. Sarà pertanto necessario un confronto preliminare con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di impostare adeguatamente la pratica edilizia in sanatoria. L'importo in questa sede detratto è da intendersi sommario e prudenziale, pertanto, si segnala che l'aggiudicatario potrà incorrere in ulteriori spese che al momento risultano di difficile quantificazione. L'eventuale maggior onere deve intendersi comunque ricompreso nella detrazione del 5% applicata in sede valutativa. 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. N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Sarà possibile, pertanto, definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria. La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi, pertanto, non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato è da ritenersi come indicazione di massima. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di

regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'Ente. Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia (accertamento di conformità Art. 36 DPR 380-2001) con doppia verifica di norme, leggi e dei parametri igienico sanitari (superfici minime dei locali, rapporti di aero-illuminazione...).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde, limitatamente agli spazi in sottotetto, con quanto realizzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito delle opere di ripristino dei luoghi così, come meglio citate al precedente paragrafo relativo al giudizio di conformità edilizia, si perseguirà automaticamente anche la conformità catastale. Qualora invece si potesse regolarizzare mediante fiscalizzazione occorrerà rettificare la planimetria catastale. Gli eventuali costi devono intendersi già ricompresi nella riduzione del 20% applicata in sede valutativa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg. Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale al piano secondo composto da locale open-space con angolo cottura, servizio igienico ed ampio balcone con sovrastante **sottotetto non abitabile**, collegato tramite scala interna.

L'unità si presenta al rustico, con impianti e finiture da posare.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 piano 2°

- 1,40 media piano 3°/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 6 GIUSSANO, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima sottostante giardino di terzi al sub.6 per due lati indi appartamento di terzi al sub.13, enti comuni, altro appartamento al sub.11. Salvo errori e come meglio in fatto.

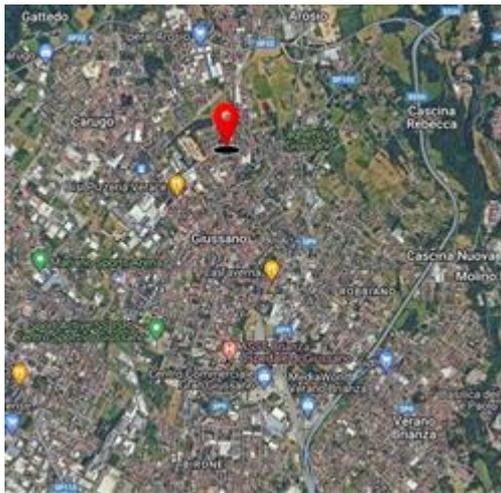
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

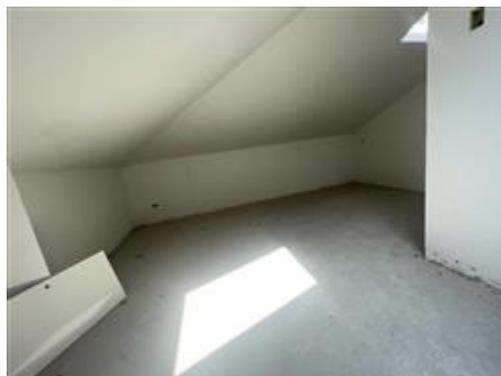
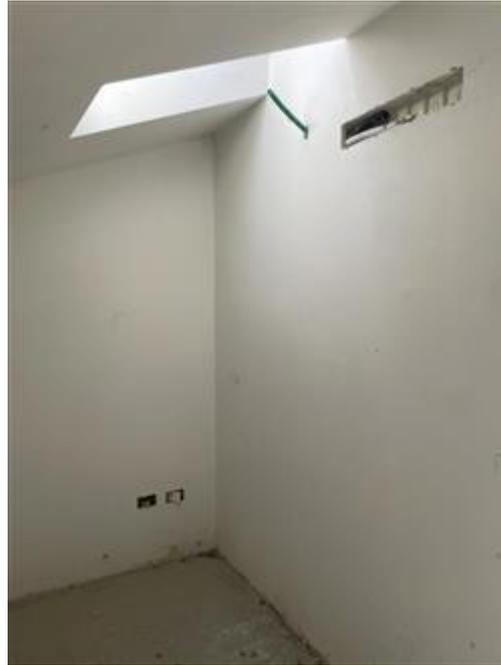
panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Monocale piano 2°	44,00	x	100 %	=	44,00

Balcone	33,00	x	30 %	=	9,90
Sottotetto piano 3°	47,00	x	50 %	=	23,50
Totale:	124,00				77,40

ACCESSORI:**terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima corsello comune di manovra indi terrapieno, ragione di terzi al mappale 248, box di terzi al sub.25. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box sub.24	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	26,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016

Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq

Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>

Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile

Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 228.650,00 pari a 2.078,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 191.400,00 pari a 1.708,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggi di stima

Valore di mercato ad opere ultimate = mq.77 x euro/mq. 2.300 = Euro 177.100

Costi stimati per ultimarlo = Euro 50.000

Valore nello stato di fatto = Euro 177.100 - Euro 50.000 = Euro 127.100 (**arrotondabile in Euro 127.000**)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **127.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile *valore di mercato* e quello *di vendita giudiziaria* - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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, Titolo 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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in*

tempi ristretti.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di

eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	77,40	13,00	127.000,00	127.000,00
				127.000,00 €	127.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
deprezzamento dovuto alla presenza di difformità nel piano sottotetto	-20% -25.400,00
25.400,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima terrapieno indi box di terzi al sub.19, corsello comune di manovra, altro box di terzi al sub.17. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1 **terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: T

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

8,00 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:	€. 14.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.500,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2^ il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 15502861006 (Richiedente: AURELIA SPV S.R.L. VIA CURTATONE,3 ROMA), contro ARCHIGEO S.R.L. Sede MARIANO COMENSE (CO) Codice fiscale 02725860130

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

*** 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:	€. 105,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 180,44

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/2007 Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita dell'eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presentata al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in:: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima terrapieno indi box di terzi al sub.19, corsello comune di manovra, altro box di terzi al sub.17. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box autorimessa	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

ACCESSORI:

terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016
Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1
Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq
Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq
Distanza: 106.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/04/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013
Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1
Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq
Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq
Distanza: 286.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/08/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>
Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile
Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 228.650,00 pari a 2.078,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 191.400,00 pari a 1.708,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello di **vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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, Titolo 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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il **“valore di vendita giudiziaria”** (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e

connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,00	x	2.000,00	=	16.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00
					16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei

tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d’uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best

use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche simili a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Le superfici indicate dell’immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell’immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente

verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	box singolo	8,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 30, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima corsello comune di manovra indi box di terzi al sub.26, terrapieno su cortile di terzi al sub.3, altro box al sub.28. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1 **terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: T

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2[^] il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 15502861006 (Richiedente: AURELIA SPV S.R.L. VIA CURTATONE,3 ROMA), contro ARCHIGEO S.R.L. Sede MARIANO COMENSE (CO) Codice fiscale 02725860130

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

*** 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:	€. 200,55
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 342,56

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/2007 Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita dell'eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri ***

DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presentata al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 30, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

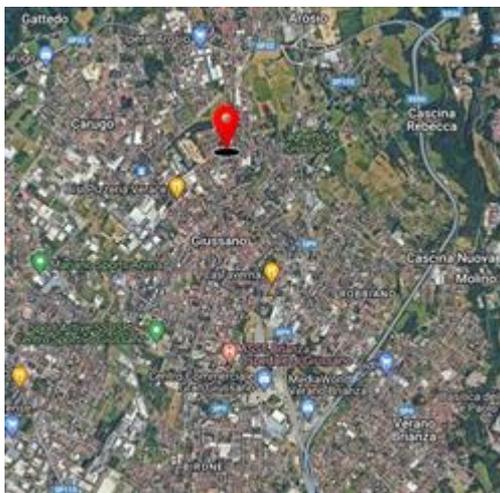
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima corsello comune di manovra indi box di terzi al sub.26, terrapieno su cortile di terzi al sub.3, altro box al sub.28. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00

ACCESSORI:

terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016
Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1
Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq
Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq
Distanza: 106.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/04/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013
Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1
Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq
Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq
Distanza: 286.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/08/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>
Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile
Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 228.650,00 pari a 2.078,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 191.400,00 pari a 1.708,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello di **vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “valore di mercato” e per “valore di vendita giudiziaria”.

Per “più probabile valore di mercato” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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, Titolo 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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il **“valore di vendita giudiziaria”** (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e

connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	2.000,00	=	30.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00
					30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei

tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d’uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best

use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche simili a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Le superfici indicate dell’immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell’immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente

verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	box doppio	15,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

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 riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 34, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima corsello comune di manovra indi box al sub.27, terrapieno su giardino di terzi al sub.3, rampa comune di accesso ai boxes al sub.2. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1 **terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: T

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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 trascritta a Milano 2[^] il 03.12.2007 ai NN. 180621/47617 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/11/2007 Numero di repertorio 35946/11712 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** - capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 7 anni

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8465/2027 DEL 27/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del 30/12/2010 Notaio SPREAFICO CESARE Sede BERGAMO Numero di repertorio 5623/3816

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 14684 DEL 03/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 108550/14693 DEL 03/12/2013 derivante da restrizione di beni del 25/11/2013 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 10579/7329

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 6

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 25

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 5

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 19

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 7

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 26

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 2

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20111/2839 DEL 11/03/2014 derivante da restrizione di beni del 28/02/2014 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 11067/7654

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 9

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 95460/16448 DEL 27/07/2017 derivante da restrizione di beni del 11/07/2017 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 17100/11652

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 3

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 15

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 4

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 16

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 17

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18894/3122 DEL 15/02/2019 derivante da restrizione di beni del 29/01/2019 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 22675/15602

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 13

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 14

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 140006/25255 DEL 04/12/2020 derivante da restrizione di beni del 24/11/2020 Notaio SPREAFICO CESARE Sede MARIANO COMENSE (CO) Numero di repertorio 29668/22054

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 11

Foglio 2 Particella 431 Subalterno 22

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2[^] il 18.03.2024 ai NN. 34111/24467 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/02/2024 Numero di repertorio 1154 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO Sede COMO A favore di AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 15502861006 (Richiedente: AURELIA SPV S.R.L. VIA CURTATONE,3 ROMA), contro ARCHIGEO S.R.L. Sede MARIANO COMENSE (CO) Codice fiscale 02725860130

Grava su Giussano Foglio 2 Particella 431 Sub. 8 Particella 431 Sub. 10 Particella 431 Sub. 12 Particella 431 Sub. 18 Particella 431 Sub. 20 Particella 431 Sub. 21 Particella 431 Sub. 23 Particella 431 Sub. 24 Particella 431 Sub. 27 Particella 431 Sub. 28 Particella 431 Sub. 1

*** 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:	€. 229,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 391,18

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta amministrato dallo Studio Ferrari Amministrazione Stabili di Seregno - tel.0362.222.491

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale in data 27.07.2024.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore pro-tempore al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) dalla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ad *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4, Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/2007 Numero di repertorio 35945/11711 Notaio LORI LUCA Sede GIUSSANO (MB) trascritto il 03/12/2007 nn.180620/95036 da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili Giussano Foglio 2 Particella 78 Sub. 2 Particella 78 Sub. 3 Particella 78 Sub. 4 è pervenuta per **atto di compravendita del 14/10/1999** Numero di repertorio 42891 Notaio PRESTIPINO GIARRITTA MARIA GRAZIA Sede MARIANO COMENSE (CO) trascritto il 19/11/1999 nn. 110547/75068 da potere di *** DATO OSCURATO *** ;

* A *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a **1/4 ciascuno della piena proprietà** dell'immobile Giussano Foglio 2 Particella 78 è pervenuta per atto di **successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02/07/1987 a GIUSSANO (MI) Den. 74 Vol. 482 trascritto il 06/06/1988 nn. 44483/32275 devoluta per legge

Risulta **trascritta** in data 26/03/2024 ai nn. 38603/27866 **accettazione tacita**

dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Lori Luca Sede GIUSSANO (MB) del 19/11/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per ristrutturazione del fabbricato, in data 5 ottobre 2006 il Comune di Giussano ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2005/530 Prot. N. 36763/06;

- a norma degli artt. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001 e degli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005, in data 29 febbraio 2008 è stata presentata al Comune di Giussano la D.I.A. n. 72/2008, precisando che sussistevano le condizioni di legge per avvalersi del suddetto procedimento iniziato con D.I.A.;

- sono state poi presentate all'indicato Comune le D.I.A. in variante in data 13 gennaio 2010 n. 106/2010, in data 22 settembre 2010 n. 300/10 ed in data 29 ottobre 2010 n. 358/10;

- in data 19 giugno 2013 prot.17350 è stata presentata al Comune di Giussano la **domanda di rilascio del certificato di agibilità i cui termini risultano interrotti per carenza documentale** elencata con missiva 14.08.2014 prot.17350 (vedasi missiva in allegato).

L'intero edificio è da considerarsi pertanto privo del Certificato di Agibilità.

L'acquisizione dovrà essere effettuata a livello Condominiale. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa detraendo i costi, sommariamente stimati nel successivo paragrafo "conformità edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'esame delle Pratiche Edilizie si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità in quanto il Comune ha interrotto i termini per carenza documentale (vedasi elenco documentazione richiesta dal Comune con missiva 14.08.2024 prot.17350 qui in allegato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere, di concerto con i restanti proprietari, ad acquisire tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota sommariamente stimato in: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GIUSSANO Via San Francesco d'Assisi 6, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza ad uso autorimessa sito al piano interrato.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nel plafone.

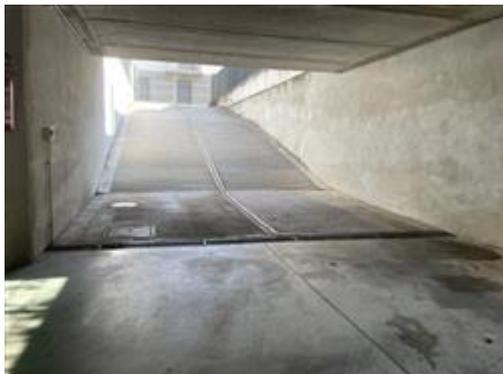
Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

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

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 34, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 89,55 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI GIUSSANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato: Dapprima corsello comune di manovra indi box al sub.27, terrapieno su giardino di terzi al sub.3, rampa comune di accesso ai boxes al sub.2. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Carugo-Giussano a circa 1500mt

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box autorimessa	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	34,00				17,00

ACCESSORI:**terreno vincolato a standard.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 431 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 100, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI GIUSSANO, piano: T
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): Dapprima enti comuni mapp.431 sub.2 e ragione di terzi mapp.431 sub.6 indi ragione di terzi mappale 248, la via San Francesco d'Assisi, ragione di terzi al mappale 225. Salvo errori e come meglio in fatto.

NB: si segnala che in occasione della vendita occorrerà assegnare e trasferire la relativa quota proporzionale di comproprietà sulla base dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari come da Tabella Millisemale in allegato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a parcheggio pubblico	100,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	100,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2016

Descrizione: appartamento arredato di mq. 52, piano 2°, un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Crocifisso, 18 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.942,31 Euro/mq

Valore Ctu: 99.500,00 pari a: 1.913,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.650,00 pari a: 1.435,58 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1496/2013

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 49,70, piano rialzato, ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Alessandria, 5 Giussano, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 690,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.260,00 pari a: 1.285,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 840,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113013345/>

Descrizione: Trilocale con giardino e sottotetto non abitabile

Indirizzo: Via Crocefisso 43 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.445,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 228.650,00 pari a 2.078,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113350193/?entryPoint=map>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Don Gnocchi, 62 - Arosio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.915,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.724,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113227511/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: Trilocale con giardino

Indirizzo: Via Giacomo Rossini, 6 - Giussano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 191.400,00 pari a 1.708,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(21/08/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello di **vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “**valore di mercato**” e per “**valore di vendita giudiziaria**”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un [mercato](#) in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate

deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall’Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L’accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull’intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell’immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull’unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell’immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	2.000,00	=	34.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00

34.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “**valore di mercato**” e per “**valore di vendita giudiziaria**”.

Per “**più probabile valore di mercato**” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

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).

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

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.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro "highest best use" si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili "comparativi o comparables" sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro "prezzo corretto", la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- 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.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	box doppio	17,00	0,00	34.000,00	34.000,00
				34.000,00 €	34.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

data 09/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE