



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**MARISA ELLI**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Avv. Federico Vismara

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Elio Guido Ronzoni**

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10

telefono: 03621972318

email: ronzonistudio@hotmail.it

PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GIUSSANO via Galileo Galilei 10, della superficie commerciale di **62,05** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano rialzato di edificio condominiale residenziale.

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, corridoio e bussola di ingresso.

E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori (con conformità da verificare).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, nella camera da letto è stato posato al di sopra della pavimentazione esistente un parquet prefinito.

I serramenti esterni sono di recente installazione in PVC con triplo vetro basso emissivo e sono dotati di taparelle, la porta di ingresso all'appartamento è in legno.

Presenza di muffa e scrostamento sulle pareti perimetrali (camera da letto) e a confine con la scala condominiale interna.

La cantina è collocata al piano seminterrato vi si accede dalla scala condominiale, la stessa è dotata di impianto elettrico e idrico (con conformità da verificare).

L'intero immobile è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica SUPERBONUS 110%

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 27 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI GALILEO n. 10, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2018 Pubblico ufficiale BETTAGLIO ENRICA Sede SEREGNO (MI) Repertorio n. 48967 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59869.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 06/07/2018

Coerenze: appartamento: da nord verso est all'ingiro: cortile comune su due lati, vano scala comune, porzione immobiliare a parte del mappale 27 cantina: da nord verso est all'ingiro: cortile comune, corridoio comune, vano comune a terrapieno

Come di evince dal certificato notarile Crippa Fiorella per la quota pari a 1/6 oggetto di pignoramento e per la complessiva quota di 4/6. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2022.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.416,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il debitore dichiara di abitare l'appartamento assieme a due dei suoi figli.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

#### **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 10/01/2024 a Milano 2 ai nn. 2932/2163.

Il codice fiscale della signora CRIPPA FIORELLA è "CRPFLL56S56D134D" come anche nell'atto di pignoramento; nel quadro D della stessa nota viene indicato che il codice fiscale "CRPFLL56S56D134D" risulta essere stato indicato erroneamente in luogo del corretto "CRPFLL56S56D143G".

pignoramento, trascritto il 14/02/2024 a Milano 2 ai nn. 18052/12888

pignoramento, trascritta il 02/05/2023 a Milano 2 ai nn. 58427/40696, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	111,111

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Nel riparto allegato immobile A/4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/03/1997 a firma di Notaio Luca Lori ai nn. 15122 di repertorio, trascritto il 28/03/1997 a Milano 2 ai nn. 22533/16809

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 22/11/2012), registrato il 30/09/2013 a Desio ai nn. 2031 vol 9990, trascritto il 18/11/2013 a Milano 2 ai nn. 103387/71303

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2018), con atto stipulato il 27/06/2018 a firma di Notaio Enrica Bettaglio ai nn. 48967/17681 di repertorio, trascritto il 06/07/2018 a Milano 2 ai nn. 90471/59869.

Con sentenza emessa in data 4 febbraio 2022 n. 292, il Tribunale di Monza, pronunciandosi sulla causa promossa da Elli Marisa, nei confronti di Moro Gian Ambrogio e Crippa Fiorella, dichiarò l'inefficacia, nei confronti dell'attrice, del suddetto atto di compravendita; detta sentenza è stata annotata di "Revocazione" in data 24 marzo 2022 ai nn. 39501/5384, a margine dell'atto di compravendita Notaio Enrica Bettaglio stipulato in data 27 giugno 2018 rep. 48967/17681, sopra citato

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione ( fino al 22/12/2012), trascritto il 10/08/1983 a Milano 2 ai nn. 50696/40874

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione ( fino al 22/12/2012), trascritto il 16/10/1998 a Milano 2 ai nn. 81635/58716

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita ( fino al

22/12/2012), con atto stipulato il 11/03/1997 a firma di Notaio Luca Lori ai nn. 15122 di repertorio, trascritto il 28/03/1997 a Milano 2 ai nn. 22533/16809

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/11/2012 fino al 27/06/2018), registrato il 30/09/2013 a Desio ai nn. 2031 vol 9990, trascritto il 18/11/2013 a Milano 2 ai nn. 103387/71303

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Case popolari via Galilei **N. 1950-00001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 01/03/1951, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agibilità richiesta in data 15/04/1952

Comunicazione facoltativa per interventi edilizi liberi **N. 11/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA PER RISANAMENTO BALCONI E PENSILINE ESISTENTI, presentata il 19/04/2017

Comunicazione interventi edilizi liberi **N. 65/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISANAMENTO BALCONI E PENSILINE ESISTENTI, presentata il 11/04/2017.

Annullata

Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA **N. 96/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Efficientamento energetico, quale coibentazione delle superfici opache verticali ed orizzontali; sostituzione serramenti, presentata il 17/03/2021

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 574/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica quota partenza cappotto ( su zoccolatura lapidea esistente), modifica colore facciata, modifica materiali coibenti come da L10/91 allegata., presentata il 02/12/2021

CILA-SUPERBONUS Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'articolo

119 del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34 (articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34) N. 3/2022, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Efficientamento energetico, presentata il 23/12/2021

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di Consiglio comunale n. 61 del 28/11/2019, l'immobile ricade in zona B1 - art. 24 ambiti residenziali omogenei. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di Giussano che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. 2. Finalità L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. 3. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'Art. 6. Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: Destinazione principale Destinazione secondaria Abitazioni urbane Abitazione di servizio all'attività Studi professionali Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande Attività paracommerciali Attività relative alla vendita di merci: fino alla media struttura di vendita Artigianato di servizio Attività per il tempo libero e alla cura della persona Uffici direzionali Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie Attività artigianali - Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse, in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali, senza limitazione per i primi 2 piani fuori terra e, nei restanti piani, per una quota massima pari al 20% della SL totale dei Piani, previa autorizzazione condominiale, ove richiesta. - All'interno degli edifici di uso produttivo è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, previa verifica delle eventuali misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>a</sup>. - Le limitazioni sopra indicate per le destinazioni secondarie non trovano applicazione negli Addensamenti commerciali in cui, pertanto, possono insediarsi le destinazioni ammesse (principali e secondarie) senza alcuna limitazione o quota massima. Per le attività relative alla vendita di merci eccedenti gli esercizi di vicinato deve essere verificato quanto previste per gli addensamenti commerciali di cui agli articoli 52. - Non è ammessa l'apertura di centri commerciali, di cui all'articolo 49. 4. Parametri urbanistici ed edilizi a. IF = 0,60 mq/mq b. IC= 40% c. P = parcheggi = vedi tabella Art. 10 d. SP =30% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato e. H = 18 m 5. Modalità di intervento Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata (in funzione della superficie impegnata). Superficie territoriale (mq) Dotazione aree di interesse pubblico Modalità attuativa Fino 1.500 Secondo quanto definito all'art. 11 del Piano dei Servizi – S02Norme di Attuazione Titolo abilitativo semplice o equipollente Oltre 1.500 Permesso di Costruire Convenzionato o Atto d'obbligo Sono fatte salve le indicazioni di cui all'art. 52 comma 4.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica pareti interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica in sanatoria: €1.500,00
- Ammenda comunale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità edilizie e variazione dell'altezza interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale: €1.200,00
- Diritti Docfa: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza certificazione impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN GIUSSANO VIA GALILEO GALILEI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GIUSSANO via Galileo Galilei 10, della superficie commerciale di **62,05** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano rialzato di edificio condominiale residenziale.

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, corridoio e bussola di ingresso.

E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori (con conformità da

verificare).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, nella camera da letto è stato posato al di sopra della pavimentazione esistente un parquet prefinito.

I serramenti esterni sono di recente installazione in PVC con triplo vetro basso emissivo e sono dotati di taparelle, la porta di ingresso all'appartamento è in legno.

Presenza di muffa e scrostamento sulle pareti perimetrali (camera da letto) e a confine con la scala condominiale interna.

La cantina è collocata al piano seminterrato vi si accede dalla scala condominiale, la stessa è dotata di impianto elettrico e idrico (con conformità da verificare).

L'intero immobile è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica SUPERBONUS 110%

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 27 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI GALILEO n. 10, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2018 Pubblico ufficiale BETTAGLIO ENRICA Sede SEREGNO (MI) Repertorio n. 48967 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59869.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 06/07/2018

Coerenze: appartamento: da nord verso est all'ingiro: cortile comune su due lati, vano scala comune, porzione immobiliare a parte del mappale 27 cantina: da nord verso est all'ingiro: cortile comune, corridoio comune, vano comune a terrapieno

Come di evince dal certificato notarile Crippa Fiorella per la quota pari a 1/6 oggetto di pignoramento e per la complessiva quota di 4/6. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2022.



*vista esterna*



*camera da letto, presenza di muffa e umidità*



*bagno*



*cucina*



soggiorno



corridoio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Desio, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- verde attrezzato
- ospedale
- scuola media inferiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m
- superstrada distante 1,2 km
- ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per ( ... ) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e portefinestra realizzati in PVC. tripli vetro con tapparelle

nella media

*infissi interni:* porte interne realizzate in legno e vetro. porta ingresso in legno

scarso

*plafoni:* intonacati tinteggiati

al di sotto della media

*rivestimento interno:* posto in pareti interne e perimetrali realizzato in intonaco tinteggiato. presenza di muffa e umidità

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. in camera, parquet prefinito posato su pavimento esistente

mediocre

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione, il rivestimento è realizzato con intonaco ai silicati

nella media

Degli Impianti:

*telefonico:* conformità: da verificare

mediocre

*elettrico:* , la tensione è di 220V conformità: da verificare

mediocre

*gas:* conformità: da verificare

mediocre

*idrico:* conformità: da verificare

mediocre

*termico:* idronico con alimentazione da caldaia a condensazione i diffusori sono a radiatori conformità: da verificare

al di sotto della media

*fognatura:* conformità: da verificare

al di sotto della media



soggiorno



cantina



*cantina*



*vista esterna*



*contesto*



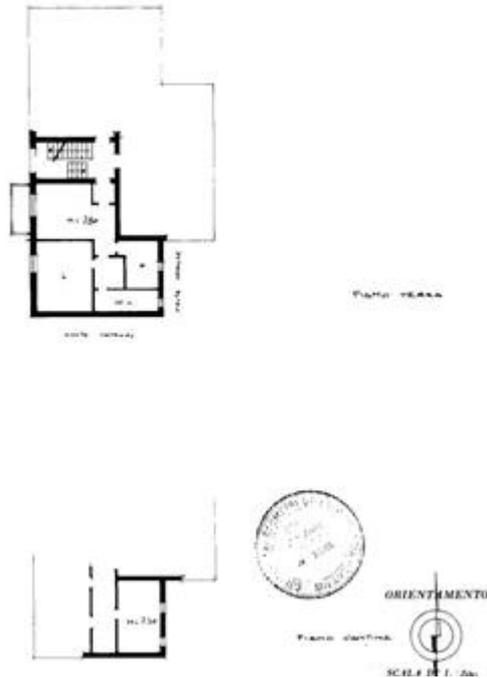
*contesto*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
balcone	1,00	x	25 %	=	0,25
cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>62,05</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Pastore, Giussano

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.402,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.100,00 pari a 1.261,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Luffarelli aste immobiliari

Descrizione: Appartamento - Asta  
Indirizzo: via Pastore, Giussano  
Superfici principali e secondarie: 88  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 101.250,00 pari a 1.150,57 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 91.125,00 pari a 1.035,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024  
Fonte di informazione: Privato  
Descrizione: Villa a schiera  
Indirizzo: via Cavour, Giussano  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.327,78 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 215.100,00 pari a 1.195,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024  
Fonte di informazione: Tecnocasa  
Descrizione: Terratetto  
Indirizzo: via Pontida, Giussano  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 121.500,00 pari a 1.518,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024  
Fonte di informazione: Privato  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Cavera, Giussano  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.390,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.100,00 pari a 1.251,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	116.100,00	91.125,00	215.100,00	121.500,00	125.100,00
Consistenza	62,05	92,00	88,00	180,00	80,00	100,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.402,17	1.150,57	1.327,78	1.687,50	1.390,00
livello di piano	6,00	6,00	3,00	6,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.035,51	1.035,51	1.035,51	1.035,51	1.035,51
livello di piano	-10 %	-11.610,00	-9.112,50	-21.510,00	-12.150,00	-12.510,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	116.100,00	91.125,00	215.100,00	121.500,00	125.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-31.013,57	-26.871,52	-122.138,57	-18.587,43	-39.297,66
livello di piano	0,00	-27.337,50	0,00	-12.150,00	-25.020,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>85.086,43</b>	<b>36.915,98</b>	<b>92.961,43</b>	<b>90.762,57</b>	<b>60.782,34</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.301,75**

Divergenza: 60,29% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,05 x 1.181,33 = **73.301,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.301,53**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.216,92**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’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 un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

### 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	62,05	0,00	73.301,53	12.216,92
				<b>73.301,53 €</b>	<b>12.216,92 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.416,92**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 16,92</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.400,00</b>

data 31/05/2024

il tecnico incaricato  
Elio Guido Ronzoni