

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 13

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .; In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenuti.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del succitato Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.600,00**

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: **€. 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 14

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Gabaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenuti.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del suddetto Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Gabaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.600,00**

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: **€. 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 15

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenuti.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del succitato Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.600,00**

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: **€. 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 16

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

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

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenute.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del succitato Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.600,00**

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: **€. 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 17

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenuti.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del succitato Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.600,00**

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: **€. 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

## LOTTO 18

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

**A** posto auto a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€ 8.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 giudiziale iscritta a Milano 2 in data 21.12.2017 ai nn.155565/28940 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 80.000,00;

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In corso di trascrizione.
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 25.06.2019 ai nn.81394/53038 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza del 10.06.2019 rep.n.5873/5270a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed a carico di \*\*\* 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non sono al momento ancora state comunicate dall'Amministrazione di Condominio.

Il Condominio risulta amministrato da:

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA SNC

Via De Gasperi, 10 - Mariano C.se

Tel.031/61.22.384

e-mail: gestioneimmobilibrianza@gmail.com

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** (dal 06/08/2007), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 97258/18232 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 130903/69225 e successivo **atto di trasferimento** di sede sociale a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 16/02/2012 rep.n. 34313/22180, ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti, le clausole e le servitù contenuti.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

Al ventennio l'area successivamente edificata risultava di proprietà del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di titoli anteriori al ventennio;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano è stato accertato che il complesso edilizio di cui è parte il Lotto in questione è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

#### Giussano Via Garibaldi (Residenza Laura) – mapp.522

- Denuncia di Inizio Attività n.231/2008 presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 maggio 2008;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.36/2009 presentata in data 18 febbraio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività di Variante n.255/2010 presentata in data 30 luglio 2010;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n.14686-15892, pratica edilizia n. 2014/179 in data 20 giugno 2014. (appartamento di terzi, non oggetto di stima).

In data 28 marzo 2011 prot.8301 venne dichiarata la fine lavori (23.03.2011)

In pari data, prot.8302, venne richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 12 agosto 2011 prto.n.8302/21971 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunicava l'interruzione dei termini per il rilascio del suddetto Certificato di Agibilità per carenza documentale. Si rimanda al successivo paragrafo "accertamento di conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA GARIBALDI 23B

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GIUSSANO Via Garibaldi 23B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 nonché sull'area di accesso distinta al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 521.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	posto auto	13,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 1.600,00**

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: **€ 6.400,00**

data 19/11/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Massimiliano Filoramo