



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

221/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CURATORE:

Dott. Maurizio OGGIONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Massimiliano FILORAMO

CF:FLRMSM71R27F7040

con studio in MONZA (MB) Via Zucchi, 14

telefono: 3332963594

fax: 3332963594

email: m.filoramo@gmail.com

PEC: massimiliano.filoramo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 221/2019

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIUSSANO Via Cimarosa 43, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale, servizio igienico e balcone oltre ad un vano cantina ed un box singolo al piano interrato.

L'appartamento, come visibile nelle fotografie in allegato, risulta in buono stato conservativo.

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.

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

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 510 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CIMAROSA, SNC, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Quanto all'appartamento: dapprima ragione di terzi al sub.11 indi sottostante ente comune sub.1, ragione di terzi al sub.13, pianerottolo comune di accesso (sub.1). Quanto alla cantina: dapprima ragione di terzi sub.10 indi corridoio comune di accesso (sub.1), enti comuni, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

box singolo ad uso autorimessa della superficie lorda di pavimento di 15 mq.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 510 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Cimarosa, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Dapprima ragione di terzi al sub.46 indi corsello comune di manovra, ragione di terzi al sub.44, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.096,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Lotto è stato liberato dopo il sopralluogo e le chiavi sono in possesso della Curatela.

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** iscritta a Milano 2 il 07.08.2007 ai nn.13905/36061 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di *** DATO OSCURATO *** , annotata di frazionamento in data 30.04.2010 ai nn.53504/9338;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 17.06.2014 ai nn.54006/8809 a favore del *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di *** DATO OSCURATO *** ;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 16.09.2015 ai nn.90219/58883 a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , limitatamente i beni di cui al presente Lotto (fg.9 - mapp.510 subb.12+45);
- **Ipoteca iscritta** a Milano 2 il 27.09.2017 ai nn.114229/21268 a favore dell' *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di *** DATO OSCURATO *** ;
- **Ipoteca iscritta** a Milano 2 il 21.11.2019 ai nn.144811/27979 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di *** DATO OSCURATO *** ;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1. sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 224/2019 di repertorio, trascritta a Milano 2^ in data 26.10.2021 ai nn.102584/150906, 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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.100,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione sono state comunicate dall'Amministrazione di Condominio in data 18.11.2024.

Il Condominio risulta amministrato dallo STUDIO TEOREMA sas di Sanvito Carla & C. - Via XXIV Maggio, 16/b - Verano Brianza - Tel.0362/90.74.18 - e-mail: info@studiotiorema.net

Lo stesso dichiara altresì che la pratica per l'ottenimento del CPI del piano interrato, necessaria per il perfezionamento dell'Agibilità, è in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Quanto in oggetto risulta in capo a:

- *** 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^ ai nn. 130903/69225

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio, l'area, successivamente edificata, risultava di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** in forza di titoli anteriori al ventennio;

In data 22.08.2005 è deceduta la signora *** DATO OSCURATO *** lasciando come unici eredi gli anzi citati signori *** DATO OSCURATO *** (**trascrizione accettazione eredita`** effettuata in data 07.08.2007 ai nn.130902/69224);

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussano si è accertato che la costruzione dell'edificio è avvenuta in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

Edificio in Giussano Via Cimarosa, 43 (Residenza Francesca) – mapp.510:

- Denuncia di Inizio Attività n.303/2007 presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 6 luglio 2007;
- Denuncia di Inizio Attività in Variante n.380/2008 presentata in data 1 agosto 2008;
- Denuncia di Inizio Attività in Variante n. 274/2009 presentata in data 31 agosto 2009;

In data 20 gennaio 2010 prot.n. 1611 venne dichiarata la fine lavori (18.01.2010) e richiesto il Certificato di Agibilità.

Con missiva del 13 agosto 2010 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 "8.1 - conformità edilizia" ogni più precisa informazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala il **mancato perfezionamento della Pratica relativa all'Agibilità** dell'interno edificio in quanto **la domanda depositata è risultata priva di una serie di documenti (vedasi missiva Comunale in allegato) tra i quali il Certificato di Prevenzione Incendi.**

Il perfezionamento della pratica di Agibilità dovrà essere operato in concerto con il Condominio di cui l'unità è parte nonché, in presenza di un corpo autorimesse comune al piano interrato, con il confinante Condominio. Il relativo importo, da considerarsi pro-quota, sarà detratto dal valore di mercato più avanti stimato.

- Perfezionamento pratica di Agibilità (in quota - Condominio): importo sommariamente stimato: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA CIMAROSA 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO Via Cimarosa 43, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 2 locali al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale, servizio igienico e balcone oltre ad un vano cantina ed un box singolo al piano interrato.

L'appartamento, come visibile nelle fotografie in allegato, risulta in buono stato conservativo.

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.

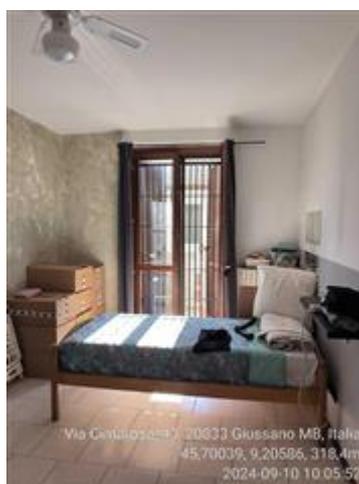
A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 510 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CIMAROSA, SNC, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

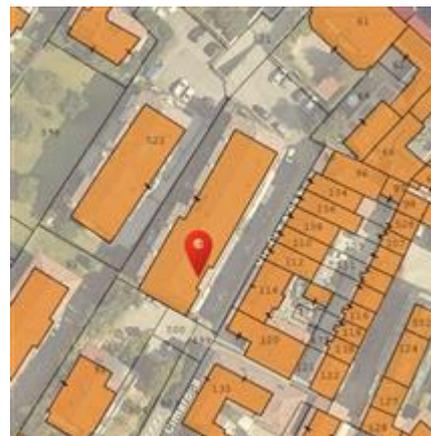
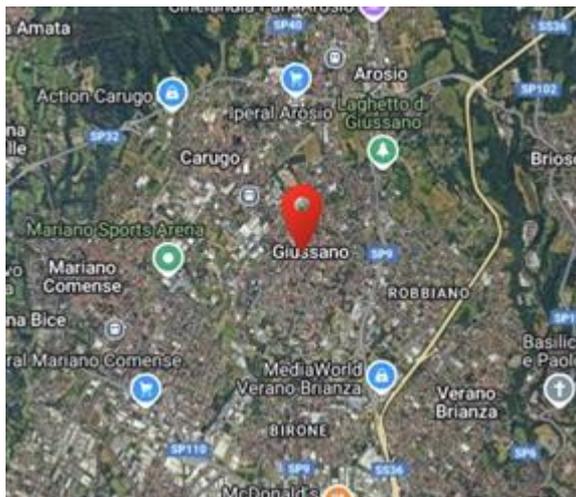
Quanto all'appartamento: dapprima ragione di terzi al sub.11 indi sottostante ente comune sub.1, ragione di terzi al sub.13, pianerottolo comune di accesso (sub.1). Quanto alla cantina: dapprima ragione di terzi sub.10 indi corridoio comune di accesso (sub.1), enti comuni, terrapieno. Salvo errori e 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



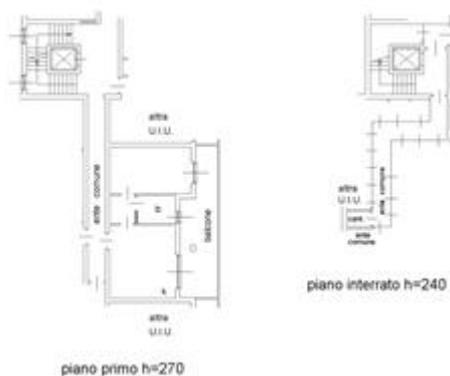


CONSISTENZA:

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	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00



ACCESSORI:

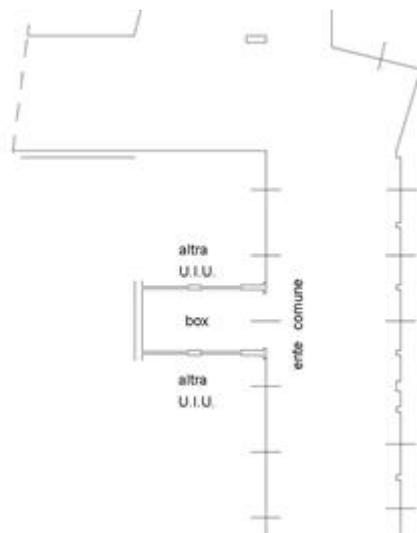
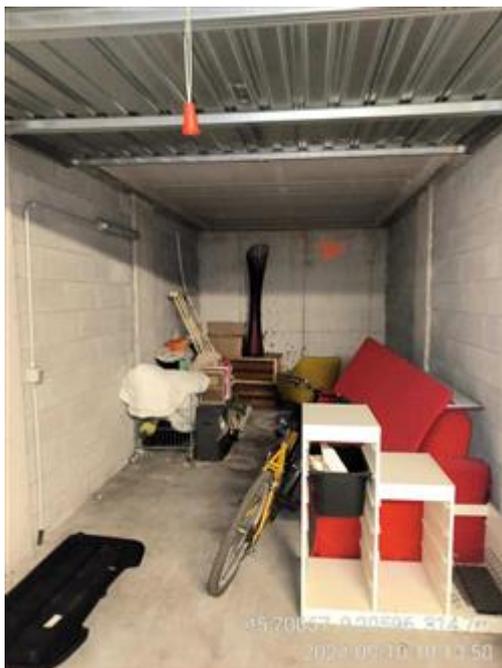
box singolo ad uso autorimessa della superficie lorda di pavimento di 15 mq.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 510 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Cimarosa, snc, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato):
Dapprima ragione di terzi al sub.46 indi corsello comune di manovra, ragione di terzi al sub.44, terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



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: 27/03/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 500/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 51, piano terzo, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con annesso vano cantina., 1

Indirizzo: Via G. Garibaldi, 12 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.793,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 779/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 25, piano 2-S1, monolocale con bagno e balcone e cantina oltre box singolo di mq. 15., unico

Indirizzo: Via Garibaldi, 33 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.010,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 464/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 102,67, secondo piano, ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno. Cantina al piano interrato. , unico

Indirizzo: Via Cavera, 33 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.886,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 127.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 785/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano terzo, ingresso, cucina, tinello, una camera, bagno oltre vano cantina al piano cantinato., unico

Indirizzo: Via Cavera, 33 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.979,82 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 127.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 717/2010

Descrizione: Immobile: situato nel centro storico, disposto su tre livelli, composto da piano terra: locale cucina/soggiorno e bagno; piano primo: camera con balcone; piano sottotetto: locale accessorio e bagno di mq 66., unico

Indirizzo: Via Cavour, 33 Mariano Comense, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 81.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 127.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 221/2018

Descrizione: Appartamento mq. 91,24, p. t. ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con cottura, disimpegno, studio e camera, piano interrato due locali ad uso cantina. , 1

Indirizzo: Via Santa Chiara, 1 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 181.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2018

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 115.000,00 pari a 2.129,63 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/06/2015

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.282,61 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/08/2017

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.127,45 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (30/09/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Parametro unitario per abitazioni civili in normale stato conservativo

Borsinoimmobiliari (30/09/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.793,00

Note: parametro unitario per Abitazioni in stabili di 1° fascia

Borsinoimmobiliare (30/09/2024)

Valore minimo: 1.185,00

Valore massimo: 1.571,00

Note: parametro unitario per Abitazioni in stabili di 2° fascia

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Prezzo	-	118.000,00	115.000,00
Consistenza	65,50	92,00	102,00
Data [mesi]	0	115,00	89,00
Prezzo unitario	-	1.282,61	1.127,45

Livello di piano	1,00	2,00	2,00
Presenza box singolo	1,00	1,00	0,00
Stato conservativo	0,00	1,00	1,00
Riduzione art.568 cpc	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Data [mesi]	0,08	98,33	95,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.127,45	1.127,45
Livello di piano	5 %	5.900,00	5.750,00
Presenza box singolo		18.000,00	18.000,00
Stato conservativo	5 %	5.900,00	5.750,00
Riduzione art.568 cpc	5 %	5.900,00	5.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Prezzo		118.000,00	115.000,00
Data [mesi]		11.308,33	8.529,17
Prezzo unitario		-29.877,45	-41.151,96
Livello di piano		-5.900,00	-5.750,00
Presenza box singolo		0,00	18.000,00
Stato conservativo		-5.900,00	-5.750,00
Riduzione art.568 cpc		-5.900,00	-5.750,00
Prezzo corretto		81.730,88	83.127,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.429,04**

Divergenza: 1,68% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,00	x	1.258,46	=	72.990,68
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.258,46	=	9.438,45
					82.429,13

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-332,19

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.096,94
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.096,94

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

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, 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	58,00	7,50	82.096,94	82.096,94
				82.096,94 €	82.096,94 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.096,94**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 96,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
Arch. Massimiliano FILORAMO