



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

500/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa TOPPAN ARIANNA

CUSTODE:

Dott.ssa Silvia GUELPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14

telefono: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di cascina terra-tetto, sita a GIUSSANO, CASCINA SAN GIOVANNI, snc, piani T,1,2, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***),
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità così composta:

- piano T (h interna: ca 2,7** m): soggiorno/cottura con antistante portico,
- piano 1° (h interna: ca 2,75** m): disimpegno, camera, bagno.

I due livelli sono collegati tramite scala interna in muratura (di tipo lineare).

Superficie lorda complessiva (escluso vano accessorio nel sottotetto)*: ca mq 105,0 (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: **ca mq 76****
- portico: **ca mq 29****

Completa la proprietà un vano accessorio nel sottotetto, accessibile mediante botola ed attualmente servito da manufatto in legno assemblato artigianalmente, privo di requisiti di stabilità e sicurezza richiesti ad una scala.

Le altezze interne sono:

- ca 0,75 m all'imposta ;
- ca 2,90 m al colmo.

Dette quote riferiscono al perlinato ligneo che costituisce finitura del plafone; vi sono 3 travi strutturali che hanno altezza di ca 35 cm e distanza (tra loro o dalle pareti perimetrali) non uniforme, compresa tra ca 115 cm e ca 170 cm).

- superficie netta complessiva locale accessorio: ca mq 26**
- superficie netta con h > 1,5 m (misurata al plafone): ca mq 12**

Superficie commerciale (inclusa quota assegnata al vano accessorio): mq 85,0**

NOTE:

**: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'intero edificio sviluppa 2 fuori terra (oltre sottotetto non agibile). Immobile costruito prima del 1867, ristrutturato internamente nel 2003.

Identificazione catastale:



- foglio **18**, particella **232**, sub. **716** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro,

Indirizzo catastale: CASCINA SAN GIOVANNI, snc., piano: T-1-2.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento:

- piano terra: Nord: unità proprietà di terzi; Est: cortile comune ; Sud: cortile e passo carraio comune; Ovest: via Furianelli;
- piano primo e sottotetto non agibile in un sol corpo: Nord: unità proprietà di terzi; Est: unità proprietà di terzi; Sud: unità proprietà di terzi; Ovest: via Furianelli.

Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Vano accessorio s.p.p. (senza permanenza di persone) **nel sottotetto**: locale indiviso accessibile mediante ampia botola attualmente servita da manufatto artigianale in legno privo dei requisiti previsti dal regolamento di igiene per le scale interne.

L'altezza media ponderale è pari a ca m 1,90 (h all'imposta: ca m. 0,75 ; h al colmo: ca m. 2,90);

- Superficie lorda: ca 30** mq
- Superficie netta: ca 26** mq
- Superficie netta* con h>1,50 m (scorporato foro botola): 12** mq.
- Superficie commerciale: 3** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio intonacate e tinteggiate
- accesso: mediante botola realizzata artigianalmente con struttura in listelli di legno;
- pavimento:piastrelle di ceramica;
- copertura: struttura travi in legno a vista; plafone: perline in legno;
- serramenti: n. 2 lucernari, non autorizzati, in mediocre stato conservativo;
- impianto elettrico: parte sottotraccia; parte in canaline a vista; impianto da verificare ed eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato;

ATTENZIONE: nel locale accessorio è installato un radiatore per il riscaldamento dell'ambiente; tale dotazione NON è compatibile con l'attuale qualificazione del locale (senza permanenza di persone); va, dunque, rimosso.

Condizioni generali: risulterà adeguato all'uso di vano accessorio senza permanenza di persone non appena rimosso il radiatore presente.

NOTA: La superficie commerciale del sottotetto è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.907,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/05/2026) l'immobile oggetto di pignoramento risultava nella disponibilità di uno dei due debitori che, pur risiedendo altrove, ha mantenuto nello stesso la residenza.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 15/05/2018 a firma di Notaio Mastrolilli Paolo ai nn. 23401/17032 di repertorio, iscritta il 18/05/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64193/10896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita all'immobile in Giussano, Cascina San Giovanni, identificata al NCEU come segue:

- appartamento: Foglio 18, particella 232, sub 716 (ex sub 707) piani T-1-2, categoria A/3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**, trascritto il 13/01/2026 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2392/1588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO



*** , derivante da Atto Giudiziario n. 10056 del 04/11/2025 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita all'immobile in Giussano, Cascina San Giovanni, identificata al NCEU come segue:

- appartamento: Foglio **18**, particella **232**, sub **716** (ex sub 707) piani T-1-2, categoria A/3.

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:

Dalle informazioni raccolte in loco, nonché dalle dichiarazioni rese dai debitori, NON v'è riscontro che, per la gestione ordinaria e straordinaria delle unità facenti parte del fabbricato e della corte, sia stato nominato un Amministratore di Condominio.

Vi sono tuttavia parti comuni, attualmente autogestite dai proprietari delle unità costituenti il compendio, per cui NON è stata rintracciata documentazione scritta che ne regolamenti la gestione e manutenzione.

Le utenze di luce acqua e gas hanno contatori autonomi.

CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ': " G"

*Si precisa che vengono di seguito unicamente riportati i contenuti del Certificato Energetico risultante dal CATASTO ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA e visionabile dal sito "<http://www.cened.it>." sezione "CATASTO ENERGETICO CEER - VISURA APE".

La classe energetica è stata assegnata dal Soggetto Certificatore e non dalla scrivente CTU. Non sono state condotte verifiche sulla veridicità dei contenuti del certificato né se siano intervenute, successivamente alla predisposizione dello stesso, cause di decadenza; ciò in virtù del fatto che secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12/01/2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (dal 15/05/2018 ad oggi), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/05/2018 a firma di Notaio Mastrolilli Paolo ai nn. 23400/17031 di repertorio, trascritto il 18/05/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 64190/42617.



Il titolo è riferito all'immobile in Giussano, Cascina San Giovanni, identificata al NCEU come segue:

- appartamento: Foglio **18**, particella **232**, sub **716** (ex sub 707) piani T-1-2, categoria A/3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

proprietaria (da ante ventennio fino al 15/05/2018), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 07/05/2004 a firma di Notaio Bettaglio Enrica ai nn. 39810/10374 di repertorio, trascritto il 29/05/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76587/38341.

Il titolo è riferito all'immobile in Giussano, Cascina San Giovanni, identificata al NCEU come segue:

- appartamento: Foglio **18**, particella **232**, sub **716** (ex sub 707) piani T-1-2, categoria A/3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NON è stata rintracciata la pratica edilizia originaria. L'unità fa parte di una cascina storica inserita nelle mappe catastali già nel 1867.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **D.I.A. N. 125/2003** (ai sensi della L.R. n. 22 del 19/11/1999), per lavori di ristrutturazione di fabbricato con formazione di vespaio, adeguamento igienico e statico dei solai, nuove divisioni interne.

Domanda presentata il 08/03/2003.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO ***

- **D.I.A. N. 93/2004**, per lavori di variante a DIA 125/2003: nuova distribuzione interna.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/02/2004 con il n. 5378 di protocollo.

Fine lavori/collaudato e domanda di agibilità protocollate il 04/07/2005 al n. 18822; parere firmato dal responsabile del settore tecnico per presa visione e richiesta integrazione in data 07/12/2005.

Dichiarazione di agibilità di edificio in pari data (07/12/2005) prot. 18822/35772.

NOTA:

NON tutta la documentazione richiesta nell'integrazione è stata rinvenuta tra le scansioni del fascicolo messe a disposizione della scrivente al momento dell'accesso agli atti (in particolare manca la dichiarazione di conformità dell'impianto gas).

Vi sono, inoltre, nell'unità, difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato e carenze sotto il profilo igienico sanitario per le quali occorre sanare l'immobile per poi rinnovare/perfezionare l'ottenimento dell'agibilità. Tra queste, in particolare si segnalano:

- *la superficie minima del bagno che è < 4mq, nonostante fosse dichiarata pari a 4 mq,*
- *il mancato rispetto del R.A.I. della camera per il quale era stata già, a suo tempo, richiesta deroga di cui, tuttavia, non è stata rintracciata, nel fascicolo edilizio, alcuna comunicazione di riscontro da parte del Comune sul fatto se sia stata, o meno, concessa,*
- *le difformità delle altezze di interpiano dovute a modifiche strutturali non denunciate,*
- *la difformità del vespaio.*



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.**

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- la Variante Generale di Piano di Governo del Territorio è vigente dal 6 maggio 2020.
- In data 22 febbraio 2023 sono entrate in vigore le modifiche della variante puntuale, circoscritte ad ambiti estranei a quello cui appartiene il bene oggetto d'esecuzione.

Al momento delle indagini peritali l'immobile ricade in zona: **Ambiti del patrimonio rurale (A2).**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- **La zona A2 è regolamentata dall'art. 21 delle NTA** (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole).

Modalità di intervento

- **Si applicano le modalità di intervento previste** all'Art. 17 comma 1 **per gli edifici in classe T2** e le conseguenti categorie d'intervento definite all'art. 18.

Si raccomanda, comunque, la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa, inoltre, che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

NON è stata rintracciata la pratica edilizia originaria, l'unità fa parte di una cascina storica inserita nelle mappe catastali già nel 1867.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'unità corrisponde per geometria, distribuzione, consistenza, posizione e dimensione delle aperture di facciata, a quanto autorizzato con i titoli edilizi rintracciati, ovvero D.I.A. 125/2003 e DIA 93/2004.

Risultano tuttavia le seguenti difformità:

- vi sono **difformità nella conformazione della scala interna**, sia al piano T che al piano 1°
- **le altezze interne di tutti i piani sono difformi** rispetto a quanto dichiarato:
 - **piano terra:** altezza interna rilevata pari a ca 2,70 m contro 3,20 m dichiarati; ciò a causa di:
 - difformità nel vespaio che comporta una traslazione della quota del piano T verso il basso di ca 20 cm
 - difformità nella quota e nello spessore del solaio a separazione dei piani T e 1°: ha spessore di ca 33 cm (anziché 20 cm) e risulta traslato verso il basso;



- piano 1°: altezza interna rilevata pari a ca 2,75 m contro 3,00 m dichiarati; ciò a causa di difformità nella quota e nello spessore del solaio a separazione dei piani 1° e 2°(sottotetto), il quale ha spessore di ca 25 cm (anziché 20 cm) e risulta traslato verso il basso;
- l'abbassamento della quota pavimento del piano T e le traslazioni dei solai di interpiano hanno comportato anche un **netto incremento delle altezze del locale nel sottotetto** che raggiunge h media ponderale > di 1,80 con conseguente qualificazione del vano come superficie accessoria anziché semplice intercapedine.
- sono stati aperti in copertura **2 lucernari NON autorizzati**.

Vi sono inoltre CRITICITA' SOTTO IL PROFILO IGIENICO-SANITARIO:

- il bagno non raggiunge la superficie minima di 4 mq (richiesta per il bagno principale),
- NON sono soddisfatti i R.A.I. (Rapporti Aero-Illuminanti) della camera,
- vi sono molteplici e diffuse manifestazioni di degrado, (che interessano in particolare le murature), causate da vari problemi infiltrativi e da un non adeguato sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche;
- il collegamento e la botola col piano sottotetto non hanno i requisiti richiesti dal regolamento vigente;
- nel locale accessorio è installato un radiatore per il riscaldamento dell'ambiente; tale dotazione NON è compatibile con l'attuale qualificazione del locale (senza permanenza di persone); va, dunque, rimosso.

Alcune delle su elencate criticità possono ragionevolmente, essere considerate motivo ostativo alla certificazione di agibilità dei locali.

Si segnala, infine, che il legno, in particolare, di una delle 3 travi del sottotetto ha l'aspetto tipico dell'azione di insetti xilofagi (tarli). La struttura della copertura va verificata e sottoposta a trattamenti conservativi.

CONCLUSIONI:

L'appartamento risulta **non conforme e non pienamente regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova**.

Andrà ampliato il bagno con arretramento della porta di ingresso al locale a riduzione del disimpegno sino al raggiungimento della superficie minima.

Andrà verificata la rispondenza del vespaio alle prescrizioni dei vigenti regolamenti ed eventualmente adeguato.

Le restanti difformità dello stato legittimo andranno regolarizzate mediante **presentazione di SCIA in sanatoria** (ai sensi degli art. 22 e 37 del DPR 380/2001).

Considerati lo stato dei luoghi e le modifiche strutturali apportate senza autorizzazione, l'intera porzione di fabbricato dovrà essere verificata e certificata sotto il profilo statico.

Si precisa che una volta regolarizzata la situazione edilizia, per l'ottenimento dell'agibilità, occorrerà produrre tutte le documentazioni previste dalla vigente normativa (oggi NON DISPONIBILI o non aggiornate) tra cui:

- dichiarazioni del professionista abilitato in materia di igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità dell'unità,
- **certificato di idoneità statica del fabbricato,**
- documentazione catastale aggiornata (previa regolarizzazione edilizia dell'unità),
- dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti relativi all'unità,
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate in materia di superamento delle barriere



architettoniche.

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE (valore puramente indicativo):

Si stima che i soli costi tecnici per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità su descritte **POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 4.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.**

Da questi sono esclusi i costi per l'adeguamento igienico-sanitario dell'unità, già contemplati nel valore unitario assegnato al mq commerciale, inquadrando l'immobile in appartamenti da ristrutturare.

La SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art 37 del DPR 380/01, prevede una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, determinata dal responsabile del procedimento all'esito dell'esame istruttorio ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate. **Per la regolarizzazione di difformità come quelle sopra descritte, ad oggi viene generalmente applicata una sanzione di € 1.032,00.**

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di tutte le su descritte specifiche criticità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

• DIFFORMITÀ RILEVATE SULL'UNITÀ:

La planimetria catastale NON rispecchia pienamente lo stato di fatto rilevato in loco. In particolare:

- vi sono imprecisioni nella rappresentazione della scala sia a piano terra (dove manca il gradino/pianerottolo della partenza) sia al piano primo (dove manca il gradino/pianerottolo dell'arrivo);
- non sono correttamente indicate le altezze a nessuno dei piani;
- per la regolarizzazione edilizia dell'unità andrà inoltre ampliato il bagno fino al raggiungimento della superficie minima richiesta dai vigenti regolamenti e tale modifica dei tavolati andrà indicata nella planimetria aggiornata.

La scheda catastale andrà variata SOLO UNA VOLTA DEFINITA e REGOLARIZZATA la situazione edilizia del bene.

• GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

L'unità risulta **non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista catastale.**

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione dovrà essere effettuata (previa regolarizzazione edilizia del bene) mediante aggiornamento con procedura DOCFA.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima): € 500,00 €/CAD (inclusi diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI.

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



Gli impianti elettrico e termo-idrosanitario sono dotati di dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità del 04/07/2005. NON è invece stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto gas.

Le CONDIZIONI APPARENTI sembrano mediocri. **Si raccomanda verifica/adeguamento di tutti gli impianti presenti nell'unità ed aggiornamento delle dichiarazioni di conformità pre-esistenti.**

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita verifica e, verosimilmente, interventi di adeguamento/riqualificazione.

BENI IN GIUSSANO CASCINA SAN GIOVANNI, PIANI T,1,2 SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di cascina terra-tetto, sita a GIUSSANO, CASCINA SAN GIOVANNI, snc, piani T,1,2, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***),
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità così composta:

- piano T (h interna: ca 2,7** m): soggiorno/cottura con antistante portico,
- piano 1° (h interna: ca 2,75** m): disimpegno, camera, bagno.

I due livelli sono collegati tramite scala interna in muratura (di tipo lineare).

Superficie lorda complessiva (escluso vano accessorio nel sottotetto)*: ca mq 105,0 (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: **ca mq 76****
- portico: **ca mq 29****

Completa la proprietà un vano accessorio nel sottotetto, accessibile mediante botola ed attualmente servito da manufatto in legno assemblato artigianalmente, privo di requisiti di stabilità e sicurezza richiesti ad una scala.

Le altezze interne sono:

- ca 0,75 m all'imposta ;
- ca 2,90 m al colmo.

Dette quote riferiscono al perlinato ligneo che costituisce finitura del plafone; vi sono 3 travi strutturali che hanno altezza di ca 35 cm e distanza (tra loro o dalle pareti perimetrali) non uniforme, compresa tra ca 115 cm e ca 170 cm).

- superficie netta complessiva locale accessorio: ca mq 26**
- superficie netta con h > 1,5 m (misurata al plafone): ca mq 12**

Superficie commerciale (inclusa quota assegnata al vano accessorio): mq 85,0**

NOTE:

**: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*



L'intero edificio sviluppa 2 fuori terra (oltre sottotetto non agibile). Immobile costruito prima del 1867, ristrutturato internamente nel 2003.

Identificazione catastale:

- foglio **18**, particella **232**, sub. **716** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro,

Indirizzo catastale: CASCINA SAN GIOVANNI, snc., piano: T-1-2.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento:

- piano terra: Nord: unità proprietà di terzi; Est: cortile comune ; Sud: cortile e passo carraio comune; Ovest: via Furianelli;
- piano primo e sottotetto non agibile in un sol corpo: Nord: unità proprietà di terzi; Est: unità proprietà di terzi; Sud: unità proprietà di terzi; Ovest: via Furianelli.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 15 Km), MILANO (distanza dal centro ca 28 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

buono 

centro commerciale

ottimo 

centro sportivo

buono 

ospedale

buono 

scuola elementare

al di sopra della media 

scuola media inferiore

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 1,5 km (SS36 Superstrada Milano-Lecco)

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità fa parte di una antica cascina classificata, nel PGT del Comune di Giussano, come parte degli Ambiti del patrimonio storico/rurale (A2).

Lo stato generale dei luoghi NON è omogeneo; alcune unità (inclusa quella oggetto di pignoramento) hanno subito interventi di manutenzione/ristrutturazione in tempi relativamente recenti (entro i 30 anni); altre sono ancora allo stato originario e, dunque, in condizioni scarse.

Lo stato d'uso e manutenzione dell'unità in questione è generalmente mediocre, nonostante la ristrutturazione del 2004. Vi sono evidenti e diffuse manifestazioni di degrado connessi a molteplici fenomeni infiltrativi che interessano le murature sia al piano terra che al primo. Andranno eseguiti interventi per il corretto allontanamento delle acque meteoriche e per il risanamento delle componenti interessate dal degrado.

Le finiture sono di tipo medio (da capitolato anni 2000).

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura portante in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco.

★★★★★★★★★★★★

Vi sono diffusi problemi infiltrativi che si manifestano sia all'interno che all'esterno dell'unità.

ingresso all'alloggio: l'ingresso all'alloggio avviene attraverso una portafinestra a 2 ante, con relativa persiana, entrambe dotate di serratura.

★★★★★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio. Oscuramento: persiane in legno.

★★★★★★★★★★★★

Inferriate fisse in ferro a disegno semplice sui 2 serramenti a piano T su strada.

porte interne: scorrevoli interno muro, in legno tamburato.

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica ovunque. Condizioni: pavimenti risalenti all'epoca di ristrutturazione (2003/04); usura ordinaria rapportata alla vetustà.

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna (portico): piastrelloni in cls con disegno a quadrotti.

rivestimenti cucina e bagno: piastrelle di ceramica.

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: assente. Presente solo campanello posizionato all'esterno alla porta di ingresso.

★★★★★★★★★★★★

elettrico: Impianto risalente al 2004, dotato di dichiarazione di conformità del 2005. Si raccomanda, comunque la verifica e l'eventuale adeguamento alle vigenti normative da parte di personale qualificato.

★★★★★★★★★★★★

gas: tubazioni sottotraccia. Contatore in nicchia ricavata sul prospetto esterno della cascina avente affaccio su via Boito.

★★★★★★★★★★★★

Non è stata rintracciata la dichiarazione di



conformità dell'impianto.

Si raccomanda la revisione ed eventuale adeguamento dello stesso da parte di personale qualificato.

idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da caldaia murale combinata installata nel locale soggiorno/cottura. Impianto risalente al 2003, da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.



Si prevede la sostituzione del generatore nel breve/medio termine.

termico: autonomo. Caldaia murale combinata installata nel locale soggiorno/cottura. Impianto risalente al 2003. Alimentazione: metano; diffusori: radiatori in alluminio. Conformità: da verificare da parte di personale qualificato.



Si prevede la sostituzione del generatore nel breve/medio termine.

CLASSE ENERGETICA:



[222,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10802400009218 registrata in data 14/03/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOGGIORNO/COTTURA (P.T)	28,80	x	100 %	=	28,80
incidenza muri interni ed esterni (P.T)	9,30	x	100 %	=	9,30
CAMERA (P.1°)	13,80	x	100 %	=	13,80
BAGNO (P.1°)	3,50	x	100 %	=	3,50
DISIMPEGNO (P.1°) (scorporo proiezione foro scala P.1°)	8,50	x	100 %	=	8,50
incidenza muri interni ed esterni (P.1°)	9,30	x	100 %	=	9,30
locale sottotetto (h>1,5 m) (P.2°)	12,00	x	25 %	=	3,00
portico	29,00	x	30 %	=	8,70
arrotondamento superficie commerciale	0,10	x	100 %	=	0,10
Totale:	114,30				85,00



ACCESSORI:

Vano accessorio s.p.p. (senza permanenza di persone) **nel sottotetto:** locale indiviso accessibile mediante ampia botola attualmente servita da manufatto artigianale in legno privo dei requisiti previsti dal regolamento di igiene per le scale interne.

L'altezza media ponderale è pari a ca m 1,90 (h all'imposta: ca m. 0,75 ; h al colmo: ca m. 2,90);

- Superficie lorda: ca 30** mq
- Superficie netta: ca 26** mq
- Superficie netta* con h>1,50 m (scorporato foro botola): 12** mq.
- Superficie commerciale: 3** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio intonacate e tinteggiate
- accesso: mediante botola realizzata artigianalmente con struttura in listelli di legno;
- pavimento: piastrelle di ceramica;
- copertura: struttura travi in legno a vista; plafone: perline in legno;
- serramenti: n. 2 lucernari, non autorizzati, in mediocre stato conservativo;
- impianto elettrico: parte sottotraccia; parte in canaline a vista; impianto da verificare ed eventualmente adeguare alla vigente normativa e certificare da parte di personale qualificato;

ATTENZIONE: nel locale accessorio è installato un radiatore per il riscaldamento dell'ambiente; tale dotazione NON è compatibile con l'attuale qualificazione del locale (senza permanenza di persone); va, dunque, rimosso.

Condizioni generali: risulterà adeguato all'uso di vano accessorio senza permanenza di persone non appena rimosso il radiatore presente.

NOTA: La superficie commerciale del sottotetto è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento terra-tetto in cascina dell'800, sviluppo su 2 livelli+ sottotetto, collegati da scale interne, P.T soggiorno/cottura, porzione di porticato; piano 1°: disimpegno, camera, bagno; sottotetto: disimpegno +2 locali spp. Cl. En. F.

Indirizzo: Giussano, Cascina San Giovanni, 6

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.414,14 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento in cascina dell'800, sviluppo su 2 livelli (di cui uno sottotetto), collegati da scala interna. P.1°: ingresso, wc, monolocale; sottotetto: disimpegno, ripostiglio. Cl. En. E. Generatore sostituito nel 2015.

Indirizzo: Giussano, Cascina San Giovanni, 4

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.344,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento terra-tetto in cascina dell'800, sviluppo su 2 livelli, collegati da scala interna. P.T soggiorno/cottura, porzione di porticato; piano 1°: disimpegno, 2 camere, bagno. Cl. En. F.

Indirizzo: Giussano, Cascina San Giovanni, 7

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.341,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di GIUSSANO- APRILE 2026

Valore minimo: 1.109,00

Valore massimo: 1.445,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona PERIFERICA.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - GIUSSANO- 2° SEM. 2025

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Considerati: - il contesto edilizio particolarmente datato ed il valore storico/documentale della cascina che impone maggiori limitazioni/prescrizioni agli interventi sull'involucro, - la ristrutturazione interna dell'alloggio, avvenuta nei primi anni 2000, si sono utilizzati, come estremi della forbice di valori all'interno della quale ricercare il più probabile valore di mercato del mq commerciale, i seguenti: - 900 €/mq valore massimo per appartamenti vecchi o da ristrutturare in PERIFERIA, - 1.400 €/mq valore minimo per appartamenti recenti e ristrutturati in PERIFERIA.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato si è condotta un'indagine:

- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, recentemente compravenduti (nell'ultimo triennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..
- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,



- intervistando gli operatori.

Indicatori estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie:
 - superficie locali principali computata al 100%,
 - superficie terrazzi/balcone computata al 30%,
 - superficie locali accessori (sottotetto) computata al 25% della sup. con $h > 1,50m$.

Tali superfici sono computate al lordo dei muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- tipologia architettonica (porzione di cascina storica terra-tetto)

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI CONSIDERATE:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- valutazione della zona e del contesto edilizio in cui si inserisce il bene (ricerca di comparabili nella medesima zona e nel medesimo contesto edilizio o in contesti edilizi equiparabili).

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- consistenza
- stato manutentivo/qualità delle finiture/vetustà
- esposizione
- assenza/presenza spazi esterni di proprietà.
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)

Ai prezzi e alle offerte individuati nelle indagini di mercato sono state apportate opportune "correzioni" marginali in funzione delle differenze rilevate in ogni caratteristica presa in esame.

Una volta determinato il più probabile valore di mercato col metodo del MCA (Market Comparison Approach), sono state effettuate ulteriori valutazioni sulla conformità urbanistico/edilizia/catastale e sui costi necessari alle regolarizzazioni.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- valore storico-testimoniale dell'edificio in cui si colloca il bene

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- non piena conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'unità;
- mancanza di alcuni requisiti per agibilità (immobile da adeguare)
- disomogeneità negli interventi di conservazione della cascina che ne riducono il potenziale derivante dal valore storico-testimoniale
- problemi di umidità delle murature esterne, (connessi intrinsecamente al sistema costruttivo del fabbricato ed al sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche), per cui si raccomandano interventi risolutivi con impatto non trascurabile né sul piano esecutivo, né sul piano economico).

Si evidenzia, inoltre, che la manutenzione dell'immobile potrebbe comportare maggiori costi rispetto all'ordinario per le particolari prescrizioni/vincoli che vengono generalmente imposti agli edifici con valore storico testimoniale (si rimanda agli articoli specifici delle NTA (Norme



tecniche di attuazione del PdR (Piano delle Regole) del PGT (Piano del Governo del Territorio)).

Le indagini di mercato hanno permesso di individuare immobili simili, recentemente compravenduti, appartenenti allo stesso compendio edilizio, allo stesso segmento di mercato, aventi caratteristiche marginali equiparabili al bene oggetto di valutazione, quali: consistenza, livelli di piano, esposizione, dotazione di accessori, stato manutentivo... etc. .

Di seguito si elencano le caratteristiche prese in considerazione ed i relativi criteri utilizzati per la determinazione dei rapporti mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati comparabili nel medesimo compendio edilizio, non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** Essendo stati rintracciati comparabili con la medesima struttura su più livelli (generalmente terra-tetto), non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 0
 - NORD/EST e NORD/OVEST = 1
 - EST e OVEST = 2
 - SUD/EST e SUD/OVEST = 3
 - SUD = 4
 - ORIZZONTALE (lucernario) = 0,5
- **VETUSTA/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:** Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. **SUFFICIENTE** (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti parziali interventi di manutenzione su impianti e/o componenti edili: sono comunque opportuni interventi di adeguamento/ristrutturazione)
3. **DISCRETO** (edifici anni '90-'00: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. **BUONO** (recentemente ristrutturato)
5. **OTTIMO** (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito, ad ogni passaggio allo stadio successivo, un incremento forfettario di 300,00 €/mq.

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati i coefficienti secondo il loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione



fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)). Tutti gli immobili analizzati (subject e comparabili) hanno subito una ristrutturazione interna nei primi anni 2000; il subject ha però subito non trascurabili danni da infiltrazione.

Il valore determinato col procedimento di stima MCA (Market Comparison Approach) è stato confrontato con i valori unitari mono-parametrici espressi dai listini e dagli osservatori immobiliari di riferimento, e trova, in essi, conferma.

Il valore assegnato all'unità tiene già conto:

- che l'unità va regolarizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale;
- che l'unità è priva di alcuni requisiti per l'agibilità per cui dovranno essere adeguati i locali non rispondenti od ottenute deroghe, dovranno essere sottoposti a revisione e certificati tutti gli impianti presenti, dovrà essere prodotto certificato di idoneità statica, dovranno essere risolti i problemi infiltrativi e dovrà essere presentata SCA (Segnalazione certificata di Agibilità) da parte di tecnico abilitato, etc;
- dei costi per la revisione degli impianti presenti ed eventuale adeguamento, ove necessario;
- dei costi delle opere connesse alla risoluzione dei problemi infiltrativi presenti nell'unità.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	140.000,00	78.000,00	110.000,00
Consistenza	85,00	99,00	58,00	82,00
Data [mesi]	0	13,00	19,00	13,00
Prezzo unitario	-	1.414,14	1.344,83	1.341,46
STATO MANUTENTIVO	2,00	3,00	3,00	3,00
esposizione	1,00	3,50	3,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.341,46	1.341,46	1.341,46
STATO MANUTENTIVO		25.000,00	25.000,00	25.000,00
esposizione	1,5 %	2.100,00	1.170,00	1.650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		140.000,00	78.000,00	110.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-18.780,49	36.219,51	4.024,39



STATO	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
MANUTENTIVO			
esposizione	-5.250,00	-2.340,00	-1.650,00
Prezzo corretto	90.969,51	86.879,51	87.374,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **88.407,80**

Divergenza: 4,50% < 5%

Il valore di mercato ottenuto per comparazione col metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) trova conferma nei valori monoparmentrici di zona indicati dai listini di riferimento: osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.040,09	=	88.407,65
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.040,09	=	0,00
					88.407,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.407,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.407,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima qui espressa è stato utilizzato **il criterio del più probabile valore di mercato** dei beni oggetto d'esecuzione (nel caso di specie: porzione terra-tetto di edificio in corte storica), secondo i principi generalmente riconosciuti dagli standard nazionali (espressi dal codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari, dal codice ABI delle Valutazioni Immobiliari, dall'AdE) ed internazionali (espressi da IVS, EVS, RICS).

Per la determinazione di tale valore, si è utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta: MCA (Market Comparison Approach) ricercando comparabili:

- di prezzo noto* (dati desunti dalle compravendite recentemente avvenute),
 - nella medesima zona e nel medesimo contesto edilizio
 - nel medesimo segmento di mercato,
 - aventi il più possibile caratteristiche tecniche immobiliari (sia qualitative che quantitative) in comune col subject..

I prezzi rilevati sono stati opportunamente "corretti" stimando i possibili aggiustamenti basati sulle differenze marginali delle varie caratteristiche prese a confronto.

Il valore dei beni così determinato è stato arrotondato ed assegnato a corpo e non a misura.

Una volta stabilito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto d'esecuzione, allo stesso sono stati apportati ulteriori abbattimenti, ove necessari, in funzione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di GIUSSANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GIUSSANO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di GIUSSANO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	88.407,65	88.407,65
				88.407,65 €	88.407,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene **NON risulta comodamente divisibile in quote.**

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima (APRILE 2026).**

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

La conformità urbanistico/edilizia è stata accertata su base documentale, assumendo (per quanto non evidente ad una valutazione a vista) che le dichiarazioni contenute nei fascicoli edilizi (in materia di statica, acustica, contenimento energetico, igiene, inquinamento... etc) fossero vere ed esatte.

Sui fabbricati in cui si collocano i beni periziati non sono stati effettuati collaudi statici, né impiantistici; non sono state verificate le reali prestazioni termiche ed acustiche, né sono state condotte analisi e/o indagini specialistiche per individuare l'eventuale presenza di sorgenti/sostanze nocive per la salute (a titolo esemplificativo e non esaustivo: campi elettromagnetici, radon, formaldeide, amianto...etc).

Eventuali oneri e/o costi derivanti da vizi e difetti non riscontrabili con il semplice esame visivo, e dunque ascrivibili a vizi occulti, si intendono già contemplati nella riduzione del 25% applicata alla base d'asta.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 83.907,65



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -92,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**

data 13/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi

