



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

32/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Caterina RIZZOTTO

CURATORE:

dott. Marco ARCARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

dott. ing. Ernesto GHELFI

CF:GHLRST51S14F205D

con studio in MONZA (MB) VIA SAN MARTINO, 2

telefono: 0392304177

fax: 0392314195

email: info@studioghelfi.eu

PEC: ernesto.ghelfi@pct.pecopen.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a GIUSSANO Via IV Novembre 126, frazione Paina, della superficie commerciale di **120,08** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Quota di 1/2 di porzione di vecchio fabbricato residenziale a schiera su due piani con sottotetto ed annessa retrostante area esterna a giardino, della superficie commerciale complessiva di mq.120,88, composta da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, camera letto, locale guardaroba, bagno e terrazzo interno al piano primo, locale sgombero e ripostiglio al piano sottotetto agibile non abitabile. All'immobile compete un **box autorimessa doppio** in cortile avente accesso dall'androne carraio condominiale al civ.122. A sensi dell'art.1117 del c.c.p. compete inoltre a detti immobili quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui sono parte.

L'accesso primario pedonale all'immobile si effettua direttamente dalla Via IV Novembre **civ.126** mentre l'accesso secondario dalla corte interna condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 66 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 126 , piano: T/1/2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di variazione del 11/10/2005 n.MI0672485 per ampliamento nonché precedentemente derivante da denuncia di variazione del 3/7/1998 prot.n.252345 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione toponomastica

Coerenze: A corpo (cortile di proprietà compreso) da nord e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: dapprima corte comune condominiale al mapp.304 indi vano scala condominiale, altra abitazione al mapp.66 , la Via IV Novembre da cui accesso pedonale esclusivo, ragione di terzi al mapp.128, ragione di terzi al mapp.71 e per chiudere ancora corte condominiale

il mapp.66 sub.703 risulta il graffato con mapp.327 sub.702 e mapp.328 sub.701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1993.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 327 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 122, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di variazione del 15/07/1998 prot.n.265903 per unità edificata su aree di corte afferenti

Coerenze: A corpo da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale: dapprima cortile comune condominiale al mapp.304 indi giardino di proprietà al mappale.327, proprietà di terzi al mappale.128, ragione di terzi al mappale.71 e per chiudere ancora cortile comune condominiale al mappale.304. Salvo errori e come meglio di fatto.



Da consultazioni effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Terreni Milano - il fabbricato box non risulta inserito in mappa sul mapp.327 (vedasi estratto di mappa in allegato) e di conseguenza, salvo più approfonditi accertamenti, occorrerà procedere presso gli Uffici Catastali con la presentazione di Tipo Mappale 3/spc il cui costo si stima, tra oneri e professionista, in €.2.500.

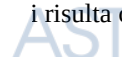
Al box si accede direttamente dalla Via IV Novembre, civ.122 attraverso androne e cortile comune condominiale al mappale.304. Si osserva che al box auto è possibile anche l'accesso pedonale dal giardino di proprietà esclusiva attraverso un'apertura che non risulta segnalata



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,08 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.166,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.166,50
Data di conclusione della relazione:	20/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'  e dal di  i risulta comproprietaria dell'immobile (v. paragrafo Elenco Titoli di proprietà) assieme al debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2007 a firma di Notaio Diaferia Fabio Milano ai nn. 16664/5585 di repertorio, iscritta il 26/02/2007 a Milano 2 ai nn. 29303/6805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200000.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al LOTTO 1

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 05/10/2018 a Milano 2 ai nn. 125630/23097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Debito Fiscale.

Importo ipoteca: 384375,10.

Importo capitale: 192187,55.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al LOTTO 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 10/05/2024 a Milano 2 ai nn. 60703/43691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al LOTTO 1.

Grava sulla quota di 1/2 indiviso dei beni di cui al LOTTO 1

sentenza di fallimento, trascritta il 24/05/2024 a Chieti ai nn. 9742/7619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al LOTTO 2.

Grava sulla quota indivisa di 7/30 dei beni di cui al LOTTO 2

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:

Si fa presente che i beni immobili in questione sono stati peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo ed ascrivibile a vizi occulti.

Non sono stati inoltre effettuati, per questione di tempi a disposizione e per economicità di Procedura, collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Ed ancora si precisa che le condizioni dell'immobile qui riportate sono riferite alla data del sopralluogo e che le superfici qui indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico ottenuto per comparazione, deve intendersi, una volta determinato, come



“valore a corpo”.

Per l'immobile in esame non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta “a vista” pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili “a vista” in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima. Eventuali maggiori oneri sono da intendersi sin d'ora ricompresi nella riduzione del valore a base d'asta.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2007), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di Notaio Fabio Diaferia Milano ai nn. 16643/5584 di repertorio, trascritto il 26/02/2007 a Milano 2 ai nn. 29302/15401.
Il titolo è riferito solamente a beni di cui al LOTTO 1



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 23/02/2007), con atto stipulato il 27/10/1992 a firma di Notaio Francesco Piccaluga in Carate Brianza ai nn. 122097/7169 di repertorio, trascritto il 05/11/1992 a Milano 2 ai nn. 83010/58190.
Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al LOTTO 1



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CRONOSTORIA DEI PROVVEDIMENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN CUI E' POSTA L'UNITA' IN QUESTIONE

Le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO di vendita sono parte di un vecchio fabbricato residenziale di tipo rurale a corte, edificato in fasi successive a partire dagli anni '50, epoca di realizzazione del nucleo storico, a cui hanno fatto seguito le sotto riportate variazioni e rispettive pratiche edilizie:

A) a riguardo dell'abitazione:

1) **Concessione Edilizia n.181/93** del 12/8/1993 per opere di **ristrutturazione di fabbricato esistente** riguardanti modifiche all'articolazione interna degli spazi a tutti i piani, con realizzazione di una scala a rampa unica di collegamento del piano terra col piano primo e di una seconda scala a chiocciola di collegamento del piano primo col sovrastante piano di sottotetto ad uso ripostiglio e locale di sgombero con realizzazione di due lucernari in copertura. E' stato eseguito un nuovo impianto fognario separato per acque bianche e nere e rifatto completamente l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento comandato da caldaia murale a gas metano,

2) **Concessione edilizia 356/96** del 9/1/1997 per **opere interne ed esterne di variante alla precedente CE 181/93** consiste nella chiusura di due finestre al piano terreno, una finestra al piano primo e l'apertura di due VELUX in copertura al posto dei precedenti due lucernari previsti nella CE 181/93. E' stato altresì demolito un tratto di tavolato al piano sottotetto già divisorio col locale C.T.

B) a riguardo del box autorimessa



3) **Autorizzazione edilizia n.139/94** del 7/7/1984 riguardante la costruzione sull'area cortilizia esterna di proprietà di un **box autorimessa** previa demolizione della tettoia esistente.

4) **Permesso di Costruire in Sanatoria n.28/2004** del 4/4/2006 presentato **per regolarizzare la maggior superficie realizzata del box autorimessa** in cortile (autorizzato con AE n.139/94) e per **l'ampliamento della superficie di terrazzo al piano primo.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 181/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente, presentata il 13/04/1993, rilasciata il 12/08/1993 con il n. 07397/93 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al LOTTO 1

Concessione Edilizia **N. 356/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne a fabbricato già oggetto di Concessione Edilizia n.181/93, presentata il 30/07/1996, rilasciata il 09/01/1997 con il n. 15845/96 prot. di protocollo, agibilità del 23/01/1998 con il n. 1055/96 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al LOTTO 1.

Abitabilità relativa alle opere di cui alla C.E.181/93 e 356/96

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 28/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di porzione di terrazzo al piano primo ed ampliamento di Box autorimessa in cortile, presentata il 07/12/2004, rilasciata il 22/01/2025 con il n. 33626/2004-11691 prot. di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 139/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Box autorimessa previa demolizione di tettoia esistente, presentata il 18/03/1994, rilasciata il 07/07/1994 con il n. 05872/94 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Box autorimessa Fg.26 mapp.327.

In occasione del rilascio dell'Autorizzazione di cui sopra è stato sottoscritto col Comune in data 28/06/94 (depositato in Comune in data 1/7/1994 prot.13824) un atto unilaterale per la costituzione di vincolo di saturazione planimetrica in base al quale i beneficiari del provvedimento edilizio 139/94 si sono impegnati, nel caso di ampliamento del fabbricato principale ad uso abitazione, a presentare atto di vincolo dell'area comprendente anche l'attuale superficie coperta del box. In base al tipo planimetrico allegato all'atto di cui sopra, la superficie coperta da vincolare misura mq.187,76

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme..**

Alla luce dei titoli edilizi sopra elencati, confrontati i tipi di progetto allegati ai singoli provvedimenti edilizi con lo stato dei luoghi esistente, si ritiene che per le unità immobiliari in questione non sussistano difformità edilizie tali da necessitare sanatoria e che pertanto, anche alla luce delle tolleranze concesse dal Decreto Salva Casa (DL 69/24) si attesta lo stato legittimo dell'immobile. Si precisa che le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità come sopra espressi sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al sottoscritto professionista nello svolgimento della

propria attività professionale. Eventuali difformità non appurate e sanabili potranno comunque essere regolarizzate dopo l'acquisto con ricorso a sanatoria nei tempi concessi di Legge in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio. 1985. Qualora non sanabili dette difformità dovranno essere oggetto di demolizione per ripristino dello stato ultimo autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da consultazioni effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Terreni Milano - il fabbricato box non risulta inserito in mappa sul mapp.327 e di conseguenza, salvo più approfonditi accertamenti, occorrerà procedere presso gli Uffici Catastali con la presentazione di Tipo Mappale 3/spc Inoltre si è rilevato che sulla scheda planimetrica catastale della villetta, e più precisamente nella parte posteriore del fabbricato, non è riportata l'apertura (porta-finestra) che attualmente dall'antibagno conduce al giardino. Con l'occasione della presentazione del Tipo Mappale di cui sopra e dopo aver segnalato la cosa al Comune con SCIA in Sanatoria, sarà necessario presentare una nuova scheda catastale di aggiornamento dello stato dei luoghi. Il costo per le regolarizzazioni catastali di cui sopra si stima, tra oneri e professionista, in €.3.000.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale - Inserimento in mappa di Box Auto: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Box autorimessa Fg.26 - mapp.327 sub.701

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA IV NOVEMBRE 126, FRAZIONE PAINA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a GIUSSANO Via IV Novembre 126, frazione Paina, della superficie commerciale di **120,08** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Quota di 1/2 di porzione di vecchio fabbricato residenziale a schiera su due piani con sottotetto ed annessa retrostante area esterna a giardino, della superficie commerciale complessiva di mq.120,88, composta da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, camera letto, locale guardaroba, bagno e terrazzo interno al piano primo, locale sgombero e ripostiglio al piano sottotetto agibile non abitabile. All'immobile compete un **box autorimessa doppio** in cortile avente accesso dall'androne carraio condominiale al civ.122. A sensi dell'art.1117 del c.c.p. compete inoltre a detti immobili quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui sono parte.



L'accesso primario pedonale all'immobile si effettua direttamente dalla Via IV Novembre **civ.126** mentre l'accesso secondario dalla corte interna condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 66 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 126, piano: T/1/2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di variazione del 11/10/2005 n. MI0672485 per ampliamento nonché precedentemente derivante da denuncia di variazione del 3/7/1998 prot. n. 252345 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione toponomastica

Coerenze: A corpo (cortile di proprietà compreso) da nord e con riferimento alla planimetria catastale in allegato: dapprima corte comune condominiale al mapp. 304 indi vano scala condominiale, altra abitazione al mapp. 66, la Via IV Novembre da cui accesso pedonale esclusivo, ragione di terzi al mapp. 128, ragione di terzi al mapp. 71 e per chiudere ancora corte condominiale

il mapp. 66 sub. 703 risulta il graffato con mapp. 327 sub. 702 e mapp. 328 sub. 701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1993.





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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno piano terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno al piano primo



sottotetto agibile non abitabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
porzione al piano terreno	53,74	x	100 %	=	53,74

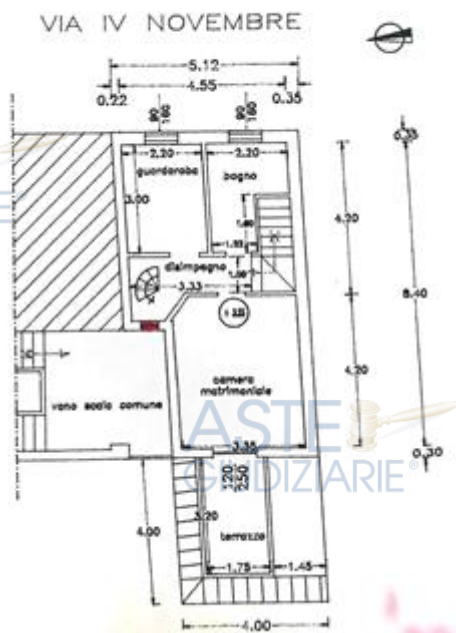
tecnico incaricato: dott. ing. Ernesto GHELFI

Pagina 10 di 16

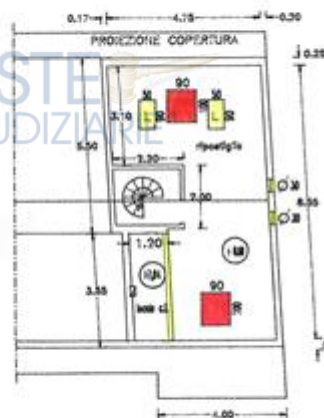
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

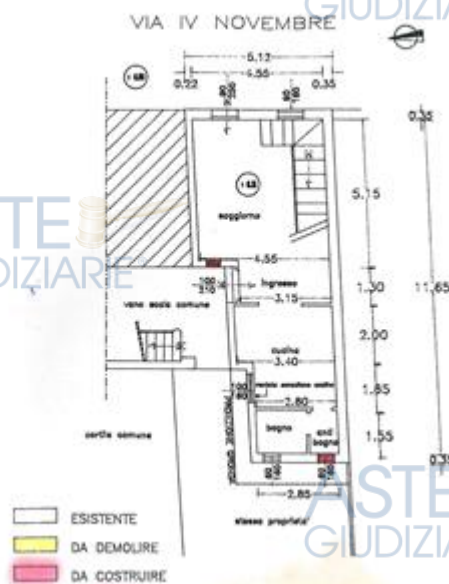


ASTE
GIUDIZIARIE



 ESISTENTE
 DA DEMOLIRE
 DA COSTRUIRE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 327 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 122, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di variazione del 15/07/1998 prot.n.265903 per unità edificata su aree di corte afferenti

Coerenze: A corpo da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale: dapprima cortile comune condominiale al mapp.304 indi giardino di proprietà al mappale.327, proprietà di terzi al mappale.128, ragione di terzi al mappale.71 e per chiudere ancora cortile comune condominiale al mappale.304. Salvo errori e come meglio di fatto.

Da consultazioni effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Terreni Milano - il fabbricato box non risulta inserito in mappa sul mapp.327 (vedasi estratto di mappa in allegato) e di conseguenza, salvo più approfonditi accertamenti, occorrerà procedere presso gli Uffici Catastali con la presentazione di Tipo Mappale 3/spc il cui costo si stima, tra oneri e professionista, in €.2.500.

Al box si accede direttamente dalla Via IV Novembre,civ.122 attraverso androne e cortile comune condominiale al mappale.304. Si osserva che al box auto è possibile anche l'accesso pedonale dal giardino di proprietà esclusiva attraverso un'apertura che non risulta segnalata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box autorimessa	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano terreno di immobile indipendente in contesto bifamiliare. Quattro locali con cantina interrata, giardino e box singolo in esterno

Indirizzo: Giussano Via Adda

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: dott. ing. Ernesto GHELFI

Pagina 13 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.it

Descrizione: Appartamento all'asta da ristrutturare su due piani in villetta a schiera di testa , composto da soggiorno e cucina al piano terreno e due camere con bagno al piano primo

Indirizzo: Giussano Via Mazzini,2

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 54.689,00 pari a 658,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: In vecchia casa a schiera di tipo rurale, alloggio al piano primo di 2 locali con bagno e balcone, ristrutturato nel 2005

Indirizzo: Via IV Novembre, 88

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 123.000,00 pari a 2.120,69 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: Appartamento di 3 locali al piano terra composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Giussano Via IV Novembre, 94

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: In casa trifamiliare a due piani fuori terra, appartamento di 5 locali e due bagni costituente l'intero ultimo piano con box doppio

Indirizzo: Giussano Via Maddalena,7

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 37



Prezzo: 180.000,00 pari a 1.146,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (24/01/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.800,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,08	x	1.500,00	=	180.120,00
Valore superficie accessori:	13,50	x	1.500,00	=	20.250,00
					200.370,00



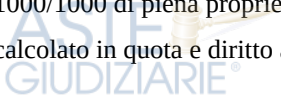
DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vendita di quota di proprietà	-20.037,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

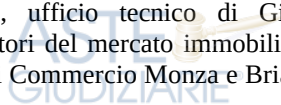
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.333,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.166,50**



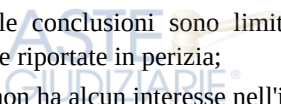
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Immobiliare.it - Tecnocasa - Idealista - Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Camera di Commercio Monza e Brianza (Prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza)



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	villetta a schiera laterale	120,08	13,50	180.333,00	90.166,50
				180.333,00 €	90.166,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non offre caratteristiche di comoda divisibilità nè sotto il profilo della funzionalità nè sotto quello della convenienza ed economicità.

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

€. 3.000,00

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

€. 87.166,50

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:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 87.166,50

data 20/05/2025

il tecnico incaricato
dott. ing. Ernesto GHELFI