



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

363/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NOSTOS SPV S.R.L. (E PER ESSA ALGOS S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT.SSA CRISTINA ABBIATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U
con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3
telefono: 0392325209
email: annalisa.cairo@gmail.com
PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **115,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, privo di finiture, intonaci, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, impianti, ecc.. Si segnala che risulta realizzato un foro nella soletta utile al posizionamento di una scala a chiocciola interna (non realizzata) di collegamento ai vani di piano interrato. Lo stato di manutenzione delle protezioni esterne (persiane) è scarso.

E' annessa all'unità immobiliare l'area a giardino identificata al mappale 88, nonchè lastrico solare identificato al mapp 84 sub 2 (copertura box autorimesse)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,97 (al rustico).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83/4 - 84/2 - 88 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** foglio 12 particella 85 (catasto fabbricati), qualita/classe F/1, superficie 25 mq, Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a ***** porzione giardino ad uso esclusivo

Coerenze: dell'unità allo stato rustico, terrazzo/lastrico solare e giardino compresi: mapp. 53, mapp 82 sub 1, strada interna al mapp 52, aree comuni al mapp 83 sub 1, giardino esclusivo di proprietà di terzi al mapp 86

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

B

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **10,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani cantinati attualmente uniti formare unica unità immobiliare. Si segnala che il livello di piano terreno è interessato dalla sussistenza di foro nel solaio (non completato) per posizionamento scala interna di collegamento ai vani di piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 83 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 83 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in corpo delle tre unità immobiliari: corridoio comune da cui si accede, cortile comune, terrapieno, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C

box doppio a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 36,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio, doppio ingresso, ingresso dal cortile comune. Si precisa che il box è sottostante il lastrico solare di cui al mapp 84 sub 2, questo pertinenziale all'appartamento al mapp 83 sub 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 36 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune da cui si accede, mapp 83, mapp 85

D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 9,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

posto auto scoperto ubicato nel corsello comune dei box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, terrapieno, sub 10

E

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 10,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

posto auto scoperto ubicato su strada

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

- foglio 12 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada interna al mapp 52, mapp 83 sub 1, mapp 88

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.677,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.677,00
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
al rustico - inagibile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti di frazionamento e svincolo parziale 11/07/2000:

fg 12 mapp 83 sub 4, part 84 sub 2 e part 88 graff:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 70.267,86, rate scadute € 15.205,76 interessi € 119.211,19, tot € 204.684,81

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 25.262,47, rate scadute € 5.446,72; interessi € 42.478,20, tot € 73.187,39

fg 12 mapp 84 sub 1:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 13.756,36, rate scadute € 2.976,84 interessi € 23.338,01, tot € 40.071,21

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 4.925,12, rate scadute € 1.065,78; interessi € 8.281,46, tot € 14.272,36

fg 12 mapp 83 sub 10:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.708,35, rate scadute € 1.451,67, interessi € 11.380,88, tot € 19.540,90

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.420,10, rate scadute € 523,70; interessi € 4.069,34, tot € 7.013,14

fg 12 mapp 83 sub 11:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.335,18, rate scadute € 505,33interessi € 3.961,69, tot € 6.802,20

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.061,45, rate scadute € 229,69; interessi € 1.784,80, tot € 3.075,94

fg 12 mapp 83 sub 12:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.972,06, rate scadute € 643,14 interessi € 5.042,18, tot € 8.657,38

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.103,91, rate scadute € 238,88; interessi € 1.856,20, tot € 3.198,99

fg 12 mapp 83 sub 20:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.570,94, rate scadute € 339,95 interessi € 2.665,14, tot € 4.576,03

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 551,95, rate scadute € 119,44; interessi € 928,09, tot € 1.599,48

fg 12 mapp 89 sub 2:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 934,08, rate scadute € 202,13 interessi € 1.584,69 tot € 2.720,90

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 339,67, rate scadute € 73,50; interessi € 571,14, tot € 984,31

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/12/1991 a firma di Notaio Panbianco ai nn. 38502 di repertorio, trascritta il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 104042/75873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione per lottizzazione ed urbanizzazione dell'area.

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 23165/104040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale per compravendita.

Importo capitale: € 671.393,97.

La formalità è riferita solamente a originari terreni edificabili.

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 38497 del 4/12/1991, Iscrizione del 27/12/2011 nn. 31459/148494.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/11/2012 a Milano II ai nn. 111650/18991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 7.746.853,49.

Importo capitale: € 2.582.284,49.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia oltre altri.

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 42853/1992 del 12/11/1992, Iscrizione del 13/11/2012 nn. 111650/18991.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/1992 a Milano II ai nn. 20033/87120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.788.867,26.

Importo capitale: € 929.622,42.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia oltre altri.

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 48483/5352 del 3/12/1993, Iscrizione del 22/11/2013 nn. 18419/105037.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4090 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a Milano II ai nn. 94332/66125, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

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:

Importi spese ordinarie non note - non risulta gestione condominiale in mancanza di amministratore debitamente nominato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1991), con atto stipulato il 04/12/1991 a firma di Notaio Panbianco ai nn. 38497 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 104039/75871.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili.

Con atto di trasferimento di sede sociale del 31/01/2001 rep 185907 Notaio Mottola Lucio di Paderno Dugnano, trascritto il 13/02/2001 ai nn. 13365/9501, la sede della soc eseguita è stata trasferita da Casatenovo in Nigeria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 31/12/1991).

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **117/92 - c.e. 27/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 02/12/1992, rilasciata il 26/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

Concessione Edilizia N. **28/92 - c.e. 82/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 06/04/1992, rilasciata il 01/07/1992, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

Concessione Edilizia N. **93/92 - c.e. 13/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 16/10/1992, rilasciata il 23/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ai mappali 49, 114, 123, 131, 95

Variante alla c.e. 93/92 - Concessione Edilizia N. **93/92-1 - c.e. 22/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 12/11/1992, rilasciata il 25/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ai mappali 49, 114, 123, 131, 95

Variante alla 28/92 - Concessione Edilizia N. **28/92-1 - c.e. 140/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 28/07/1993, rilasciata il 10/12/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

Variante alla 28/92 - Concessione Edilizia N. **37/95 - c.e. 48/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione cabina ENEL, presentata il 05/04/1995, rilasciata il 12/04/1995, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante alla c.e. 93/92 - Concessione Edilizia N. **93/92-4 - c.e. 41/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 12/09/1996, rilasciata il 24/09/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ai mappali 49, 114, 123, 131, 95

Concessione edilizia N. **117/92-2 - c.e. 42/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 12/09/1996, rilasciata il 24/09/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

Concessione edilizia N. **33/2001 - c.e. 32/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, presentata il 26/11/2001, rilasciata il 18/12/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento non risulta completato secondo quanto riportato in elaborati autorizzativi. Ai fini del completamento dell'iter burocratico/amministrativo dovrà essere presentata relativa pratica edilizia, nonchè pratica per rilascio di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- già compresi nel valore finale

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza di rilascio di agibilità - tecnico incaricato: oneri compresi nella stima finale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA di classamento, già compreso nel valore di stima finale

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- al completamento dell'iter burocratico amministrativo per il completamento dei lavori dovrà essere presentata pratica di classamento con relativa scheda catastale

Si precisa che l'appartamento è allo stato rustico; all'attualità risulta conforme in quanto classificato in categoria F/4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **115,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, privo di finiture, intonaci, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, impianti, ecc.. Si segnala che risulta realizzato un foro nella soletta utile al posizionamento di una scala a chiocciola interna (non realizzata) di collegamento ai vani di piano interrato. Lo stato di manutenzione delle protezioni esterne (persiane) è scarso.

E' annessa all'unità immobiliare l'area a giardino identificata al mappale 88, nonchè lastrico solare identificato al mapp 84 sub 2 (copertura box autorimesse)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,97 (al rustico).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83/4 - 84/2 - 88 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** foglio 12 particella 85 (catasto fabbricati), qualita/classe F/1, superficie 25 mq, Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a ***** porzione giardino ad uso esclusivo

Coerenze: dell'unità allo stato rustico, terrazzo/lastrico solare e giardino compresi: mapp. 53, mapp 82 sub 1, strada interna al mapp 52, aree comuni al mapp 83 sub 1, giardino esclusivo di proprietà di terzi al mapp 86

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



lastrico solare pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

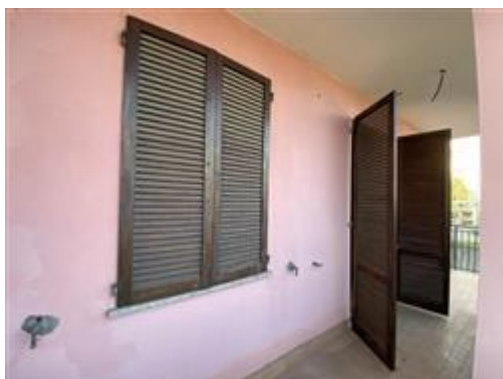


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione a destinazione residenziale è completa di giardino a lato sud/est e terrazzo (lastrico solare) a nord/ovest. L'accesso avviene attraverso l'atrio comune (porta attualmente inesistente) e attraverso la scala esterna dal giardino privato

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: persiane in legno



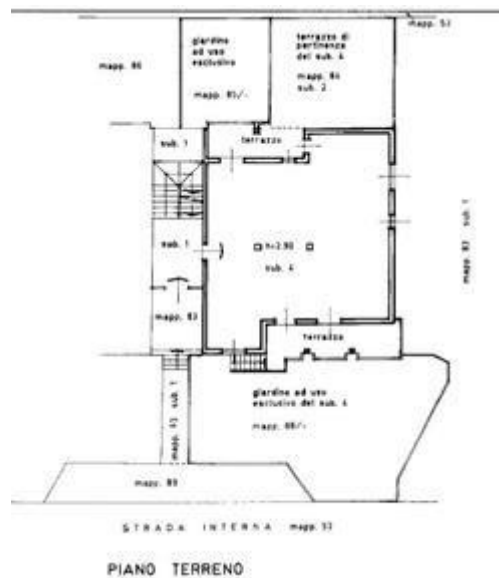
lastrico solare

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi allo stato rustico	97,65	x	100 %	=	97,65
balconi	21,30	x	40 %	=	8,52
lastrico solare	36,00	x	5 %	=	1,80
giardino pertinenziale	80,00	x	10 %	=	8,00
Totale:	234,95				115,97

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: LOTTO 1: villetta a schiera centrale a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20, della superficie commerciale di circa 230,00 mq, escluso il vano box, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Trattasi di villetta a schiera disposta su tre piani interrato, terra e primo - sottotetto, con biasposizione, inserita entro un più ampio complesso residenziale composto da quattro villini.Box singolo, sviluppa una superficie commerciale di circa 20,00 Mq. , 1

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 782,61 Euro/mq
Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 2
Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3
Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1
Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq
Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq
Distanza: 84.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/02/2024
Descrizione: appartamento di due locali
Indirizzo: via Matteotti
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/01/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio
Indirizzo: Via dei Gelsi 21
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (01/02/2024)

Valore minimo: 1.100,00
 Valore massimo: 1.350,00
 Borsino Immobiliare (01/02/2024)
 Valore minimo: 1.179,00
 Valore massimo: 1.448,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita per beni completi di finiture, dato atto dello stato dell'immobile, attualmente allo stato rustico, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq 500: le pertinenze sono calcolate al coefficiente sopra indicato al valore€/mq pari a 1.100.. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.877,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.877,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.877,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **10,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani cantinati attualmente uniti formare unica unità immobiliare. Si segnala che il livello di piano terreno è interessato dalla sussistenza di foro nel solaio (non completato) per posizionamento scala interna di collegamento ai vani di piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 83 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 83 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in corpo delle tre unità immobiliari: corridoio comune da cui si accede, cortile comune,

terrapieno, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

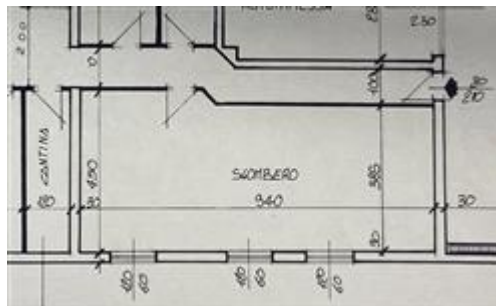
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantine	41,00	x	25 %	=	10,25
Totale:	41,00				10,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,25 x 1.200,00 = **12.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.300,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 36,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box doppio, doppio ingresso, ingresso dal cortile comune. Si precisa che il box è sottostante il lastrico solare di cui al mapp 84 sub 2, questo pertinenziale all'appartamento al mapp 83 sub 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 36 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune da cui si accede, mapp 83, mapp 85



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- centro sportivo
- scuola elementare
- biblioteca
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 4km (Carnate)
- autobus distante 800mt
- superstrada distante 4Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

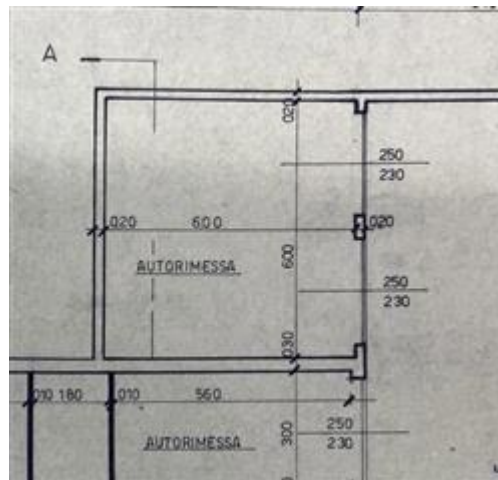
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 9,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

posto auto scoperto ubicato nel corsello comune dei box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, terrapieno, sub 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio

eccellente

centro sportivo

ottimo

scuola elementare

eccellente

biblioteca

ottimo

scuola per l'infanzia

eccellente

negozi al dettaglio

mediocre

supermercato

al di sotto della media

centro commerciale

mediocre

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)

nella media

autobus distante 800mt

nella media

superstrada distante 4Km

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

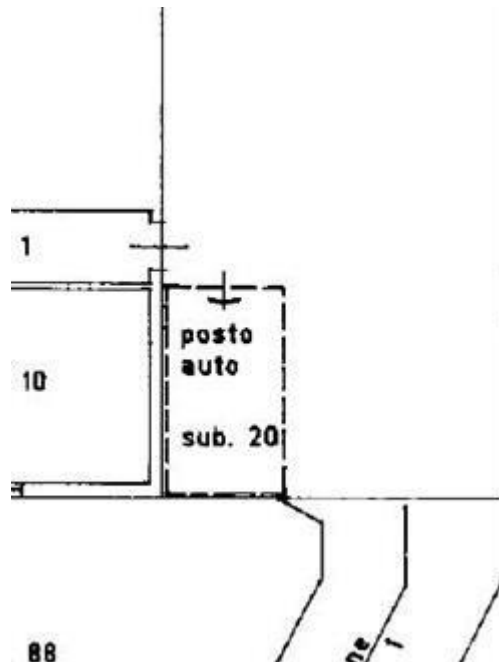
nella media

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **mq. 10,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

posto auto scoperto ubicato su strada

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

- foglio 12 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: strada interna al mapp 52, mapp 83 sub 1, mapp 88

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- centro sportivo
- scuola elementare
- biblioteca
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 4km (Carnate)
- autobus distante 800mt
- superstrada distante 4Km



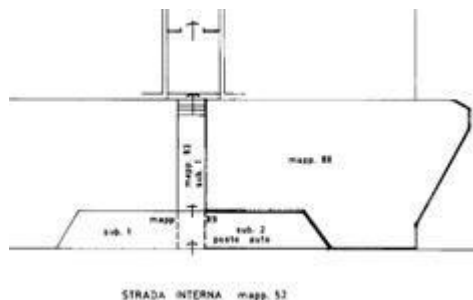
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento/completamento necessari. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Bernareggio, agenzie: locali

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	115,97	0,00	78.877,00	78.877,00
B	cantina	10,25	0,00	12.300,00	12.300,00
C	box doppio	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
D	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
E	posto auto	0,00	0,00	500,00	500,00
				108.677,00 €	108.677,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.677,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.677,00**