



# 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 3

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

**A** **appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **71,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento a piano terreno (rialzato), con area a giardino in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83/86 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento a piano terreno, compresa area libera a giardino in uso esclusivo: mapp 53, mapp 85, enti comuni, altra unità al sub 2, enti comuni, mappale 87

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

**B** **box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq. 18,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo; si rilevano forti tracce di infiltrazioni dal plafone. E' annessa la proprietà per quota di 1/2 indiviso del lastrico solare posto in copertura (mapp 87 sub 702)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione (box) è posta al piano S1. Il lastrico solare a piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 87 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi 21, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra proprietà, mapp 86, corsello comune da cui si accede, altro box al mapp 87
- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 87 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\*\*  
.Coerenze: altre proprietà ai mapp 91, 78, 53, 86, mapp 83 sub 14 (ewnti comuni al fabbricato)

**C** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
cantina

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

- foglio 12 particella 83 sub. 9 (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: mapp 86, enti comuni e sub 18, corridoio comune da cui si accede, altra unità al sub 7

**D** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **3,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

cantina a piano interrato: si precisa che attualmente la cantina al sub 13 risulta frazionata in due distinte porzioni mediante la edificazione di muratura divisoria interna e che ogni porzione è dotata di autonoma porta di ingresso

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

- foglio 12 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: enti comuni, cantina al sub 12, mapp.li 88-83-90, sub 14

**E** **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 \*\*\* )

ampia cantina a piano interrato: si precisa che attualmente la cantina risulta interessata dalla formazione di impiantistica (acqua, elettrico) mediante tubazioni esterne e che verranno rese inutilizzabili in quanto collegate a proprietà private terze

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

- foglio 12 particella 83 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: enti comuni, cantina al sub 13, mapp.li 90 e 83

**F** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **0,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

porzione di superficie di vano sottoscala (scala comune al fabbricato) attualmente non delimitato da murature e/o porte

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

- foglio 12 particella 83 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mapp.li 86 e 85, cantina al sub 6, enti comuni, cantina al sub 9

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.710,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.710,00</b>

Data della valutazione:

10/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo. Il lastrico solare è libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti di frazionamento e svincolo parziale 11/07/2000

fg 12 mapp 83 sub 3 e mapp 86 graff.:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 37.490,34, rate scadute € 8.112,80 interessi € 63.603,30, tot € 109.206,44

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 13.459,16, rate scadute € 2.912,52; interessi € 22.631,24, tot € 39.002,92

fg 12 mapp 83 sub 9:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 3.821,21, rate scadute € 826,90 interessi € 6.482,78, tot € 11.130,89

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.273,74, rate scadute € 275,63; interessi € 2.141,76, tot € 3.691,13

fg 12 mapp 83 sub 13:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 4.670,37, rate scadute € 1.010,66 interessi € 7.923,40, tot € 13.604,43

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.698,32, rate scadute € 367,51; interessi € 2.855,68, tot € 4.921,51

fg 12 mapp 83 sub 14:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 12.482,63, rate scadute € 2.701,20, interessi € 21.177,10, tot € 36.360,93

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 4.500,54, rate scadute € 973,90, interessi € 7.567,54, tot € 13.041,98

fg 12 mapp 83 sub 18:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.698,32, rate scadute € 367,51, interessi € 2.881,24, tot € 4.947,07

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 679,33, rate scadute € 147,00, interessi € 1.142,27, tot € 1.968,60

fg 12 mapp 87 sub 704:

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

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

#### **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 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.

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.

*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:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **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 **71,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano terreno (rialzato), con area a giardino in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83/86 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento a piano terreno, compresa area libera a giardino in uso esclusivo: mapp 53, mapp 85, enti comuni, altra unità al sub 2, enti comuni, mappale 87

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



### 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, servizio igienico e una camera da letto; completa la proprietà il giardino in uso esclusivo posto a lato ovest.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno color noce e vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane il legno realizzate in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica h 1,20 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente e a libro realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna, di collegamento al giardino attraverso il balcone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica posa diagonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio. caldaietta murale esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: funzionante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



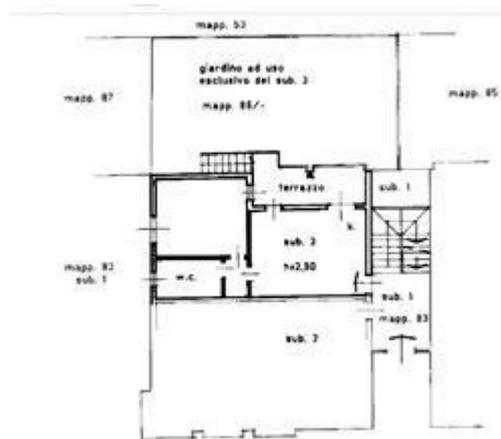


CONSISTENZA:

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
vani abitativi	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	9,00	x	40 %	=	3,60
giardino in uso esclusivo al mapp 86	80,00	x	10 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>149,00</b>				<b>71,60</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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 biesposizione, 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: EspropriazioniImmobiliari, 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 con impiantistica da revisionare integralmente, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.100,00 circa. 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 superficie principale: 71,60 x 1.100,00 = **78.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.760,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq. 18,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo; si rilevano forti tracce di infiltrazioni dal plafone. E' annessa la proprietà per quota di 1/2 indiviso del lastrico solare posto in copertura (mapp 87 sub 702)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione (box) è posta al piano S1. Il lastrico solare a piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 87 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi 21, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra proprietà, mapp 86, corsello comune da cui si accede, altro box al mapp 87
- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 87 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\*\*\*  
Coerenze: altre proprietà ai mapp 91, 78, 53, 86, mapp 83 sub 14 (ewnti comuni al fabbricato)





*lastrico solare di proprietà 1/2 indiviso*

#### 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
- pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio
- pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

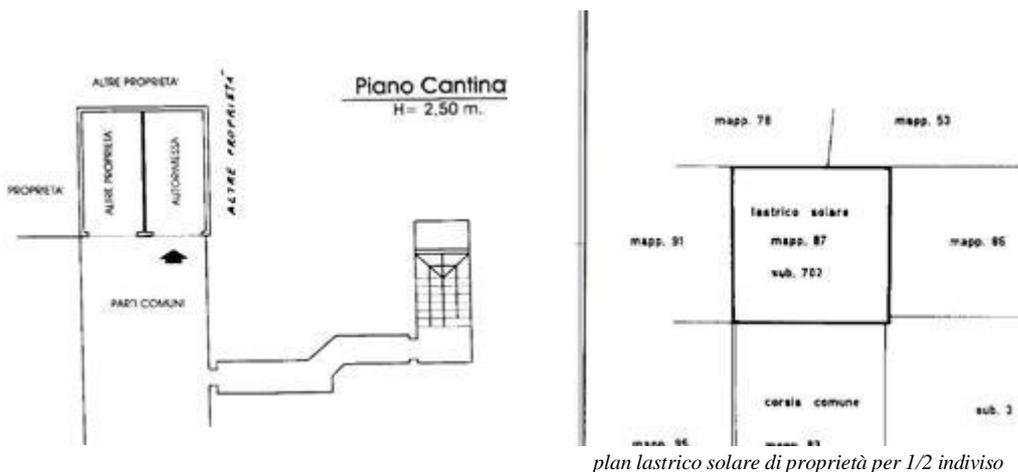


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stima in € 9.000,00 il box singolo ed € 800 la quota di 1/2 indiviso di lastrico solare posto a parziale copertura del box medesimo

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.800,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
cantina

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

- foglio 12 particella 83 sub. 9 (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: mapp 86, enti comuni e sub 18, corridoio comune da cui si accede, altra unità al

sub 7



#### 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:* porta in ferro zincato
- pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio
- pavimentazione esterna:* realizzata in cemento liscio

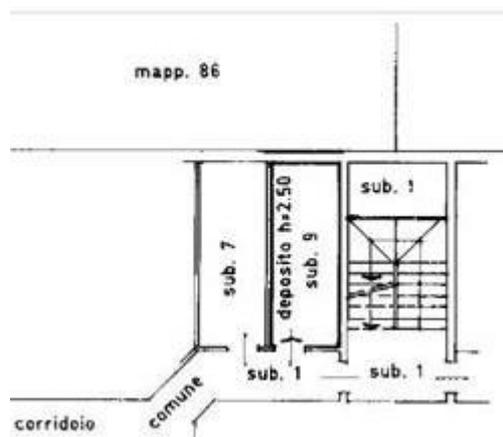


CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>2,25</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 1.100,00 = **2.475,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.475,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.475,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO D

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **3,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

cantina a piano interrato: si precisa che attualmente la cantina al sub 13 risulta frazionata in due distinte porzioni mediante la edificazione di muratura divisoria interna e che ogni porzione è dotata di autonoma porta di ingresso

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

- foglio 12 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: enti comuni, cantina al sub 12, mapp.li 88-83-90, sub 14



*cantina - porzione parte dx*



*cantina - porzione parte sx*

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:* porta in ferro zincato
- pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio
- pavimentazione esterna:* realizzata in cemento liscio

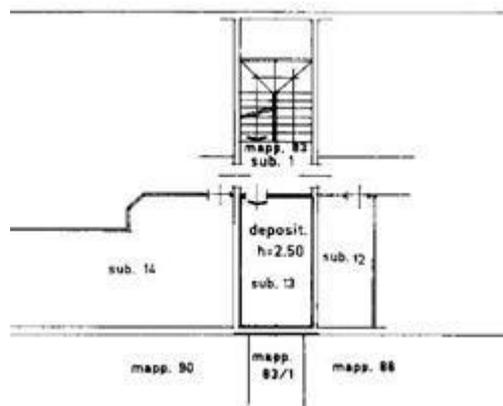


CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina, intero sub 13	14,00	x	25 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>3,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,50 x 1.100,00 = **3.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.850,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO E

**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 \*\*\*** )  
 ampia cantina a piano interrato: si precisa che attualmente la cantina risulta interessata dalla formazione di impiantistica (acqua, elettrico) mediante tubazioni esterne e che verranno rese inutilizzabili in quanto collegate a proprietà private terze

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

- foglio 12 particella 83 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: enti comuni, cantina al sub 13, mapp.li 90 e 83



#### 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:

*portone di ingresso:* porta in ferro zincato

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in cemento liscio

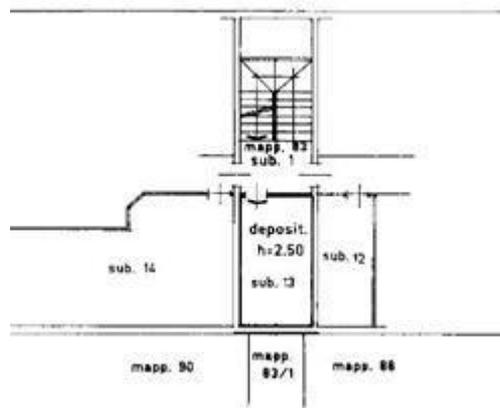
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina	41,00	x	25 %	=	10,25
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>10,25</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,25 x 1.100,00 = **11.275,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.275,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **0,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

porzione di superficie di vano sottoscala (scala comune al fabbricato) attualmente non delimitato da murature e/o porte

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

- foglio 12 particella 83 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: mapp.li 86 e 85, cantina al sub 6, enti comuni, cantina al sub 9



## 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.



Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* porta in ferro zincato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in cemento liscio

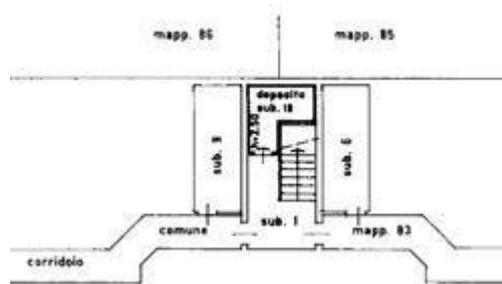
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina	5,00	x	10 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>0,50</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,50 x 1.100,00 = **550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 550,00**

## 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,. E' escluso quanto non

riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, 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	71,60	0,00	78.760,00	78.760,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.800,00	9.800,00
C	cantina	2,25	0,00	2.475,00	2.475,00
D	cantina	3,50	0,00	3.850,00	3.850,00
E	cantina	10,25	0,00	11.275,00	11.275,00
F	cantina	0,50	0,00	550,00	550,00
				<b>106.710,00 €</b>	<b>106.710,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.710,00**

**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: **€. 106.710,00**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo