



# 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 4

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

**A** **appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **45,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Monocale a piano terreno (rialzato), collegato internamente mediante scala provvisoria al vano cantinato di piano interrato. L'accesso al vano di piano interrato avviene pure da porta dal corridoio comune alle cantine. Area a giardino esclusivo accessibile dall'alloggio attraverso una scala esterna. Si segnala che lo stato di manutenzione è pessimo; le porte di ingresso del monocale e della cantina sono danneggiate anche causa dell'accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 95/96 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento e dell'area a giardino compresa: enti comuni, appartamento al sub 4 sui due lati, mapp 95, mapp 97
- foglio 12 particella 95 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 13,22 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cantina al sub 12, corridoio comune da cui si accede, cantina sub 10, mapp 96

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

**B** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
la cantina al sub 701 risulta fisicamente riunita alla cantina al sub 702. Unica porta di accesso.

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

- foglio 12 particella 95 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: enti comuni da cui si accede, vano interrato al sub 11, mapp 96, mapp 95, cantina al sub 702

**C** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
la cantina al sub 702 risulta fisicamente riunita alla cantina al sub 701. Unica porta di accesso.

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

- foglio 12 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq,

rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: enti comuni da cui si accede, cantina al sub 701, mapp 95, mapp 98, altra cantina al sub 2

**D** **cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **4,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
cantina di ampie dimensioni

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

- foglio 12 particella 95 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 13,22 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: enti comuni da cui si accede, cantina al sub 2, mapp 98, cortile mapp 95

**E** **box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
box singolo

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

- foglio 12 particella 95 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: box sub 14, cantina sub 3, enti comuni, corsello carraio da cui si accede

**F** **posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile

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

- foglio 12 particella 95 sub. 19 (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 dei box su due lati, cantina al sub 13, terrapieno

**G** posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
posto auto su strada

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

- foglio 12 particella 97 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, mapp , mapp 96 sui due lati

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,35 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>€ 68.185,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.185,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

fg 12 mapp 95 sub 5

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.302,76, rate scadute € 1.580,30 interessi € 12.175,39, tot € 21.058,45

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 9.340,74, rate scadute € 2.021,31; interessi € 15.432,58, tot € 26.794,63

fg 12 mapp 95 sub 11

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 8.576,50, rate scadute € 1.855,93 interessi € 14.299,01, tot € 24.731,44

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.972,06, rate scadute € 643,14; interessi € 4.910,38, tot € 8.525,58

fg 12 mapp 95 sub 701

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27 interessi € 4.247,22, tot € 7.345,96

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 849,16, rate scadute € 183,75; interessi € 1.402,96, tot € 2.435,87

fg 12 mapp 95 sub 702

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27 interessi € 4.247,22, tot € 7.345,96

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 849,16, rate scadute € 183,75; interessi € 1.402,96, tot € 2.435,87

fg 12 mapp 95 sub 13

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.302,76, rate scadute € 1.580,30 interessi € 12.175,39, tot € 21.058,45

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.208,88, tot € 7.307,62

fg 12 mapp 95 sub 15

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.878,18, rate scadute € 1.488,42 interessi € 11.467,51, tot € 19.834,11

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.462,56, rate scadute € 532,89; interessi € 4.068,60, tot € 7.064,05

fg 12 mapp 95 sub 19

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.868,15, rate scadute € 404,26 interessi € 3.114,63, tot € 5.387,04

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 509,50, rate scadute € 110,25; interessi € 841,78, tot € 1.461,53

fg 12 mapp 97 sub 2

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.358,65, rate scadute € 294,01 interessi € 2.265,18, tot € 3.917,84

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 339,67, rate scadute € 73,50; interessi € 561,19, tot € 974,36

#### **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 di 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. 111651/18991, 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:

si precisa che allo stato le spese condominiali risultano inerenti tutte le proprietà nella disponibilità

dell'esecutata, a parte dei mappali 95 e 91, quindi non suddivise per singola porzione immobiliare: ai soli fini indicativi si segnala:

- quota millesimale di tutte le proprietà nella disponibilità del debitore, in oggetto di vendita = mill. 130,482
- spese fisse annue condominiali relative alla gestione corrente: Preventivo spese gestione 2023 euro 1.218,39
- spese ordinarie e straordinarie insolute = euro 1.013,21 Consuntivo gestione 2022 (quota momentaneamente anticipata dai Condomini)

## **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 esecutata 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. **28/92 - c.e. 82/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 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 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

Concessione Edilizia - Variante alla c.e. 93/92 N. **93/92-1 - c.e. 22/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 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

Concessione Edilizia - Variante alla 28/92 N. **28/92-1 - c.e. 140/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 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

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

Concessione Edilizia - Variante alla 93/92 N. **93/92-4 - c.e. 41/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 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 - Variante alla 93/92 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, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

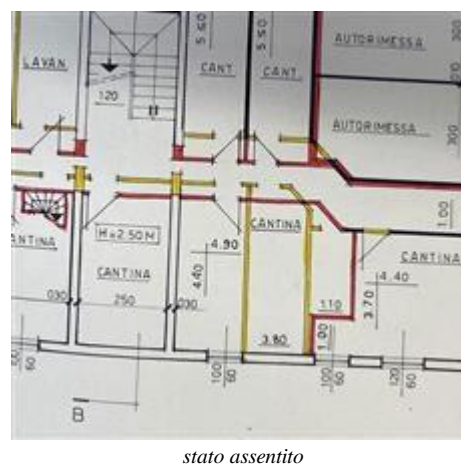
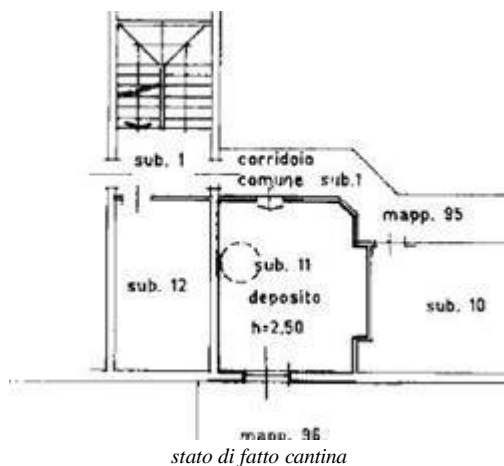
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano interrato: il vano cantinato non risulta conforme, per consistenza, a quanto in pratica edilizia assentita

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia di sanatoria: € 1.500,00
- tecnico incaricato: € 1.500,00



### 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 15

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **45,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monocale a piano terreno (rialzato), collegato internamente mediante scala provvisoria al vano cantinato di piano interrato. L'accesso al vano di piano interrato avviene pure da porta dal corridoio comune alle cantine. Area a giardino esclusivo accessibile dall'alloggio attraverso una scala esterna. Si segnala che lo stato di manutenzione è pessimo; le porte di ingresso del monocale e della cantina sono danneggiate anche causa dell'accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 95/96 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento e dell'area a giardino compresa: enti comuni, appartamento al sub 4 sui due lati, mapp 95, mapp 97

- foglio 12 particella 95 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 13,22 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cantina al sub 12, corridoio comune da cui si accede, cantina sub 10, mapp 96

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.



#### SERVIZI

municipio	eccellente	
scuola elementare	centro sportivo	
biblioteca	ottimo	
scuola per l'infanzia	eccellente	
negozi al dettaglio	ottimo	
centro commerciale	eccellente	
supermercato	mediocre	
spazi verde	mediocre	
ferrovia distante 4km Carnate	al di sotto della media	
autobus distante 800mt	eccellente	
superstrada distante 4Km	COLLEGAMENTI	
	nella media	
	al di sotto della media	
	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'alloggio di piano terreno si accede attraverso il portico comune; l'ingresso al piccolo giardino di uso esclusivo avviene sia dall'appartamento attraverso una scala esterna, sia da cancelletto direttamente dal corsello pedonale comune al fabbricato. Il vano cantinato, ora in uso quale vano abitativo, contravvenendo alle destinazioni d'uso previste, presenta uno stato di manutenzione pessimo e si rileva la formazione di parete in cartongesso (ora parzialmente rimossa) a chiusura della porta di collegamento al corridoio comune alle cantine.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> a battente, blindata, in pessimo stato	molto scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	molto scarso	
<i>infissi esterni:</i> a battente, in legno e vetrocamera	molto scarso	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in legno	pessimo	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaci esterni ammalorati	pessimo	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in ferro e legno. parapetto non idoneo	pessimo	
<i>infissi interni:</i> porte interne non installate		

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> non accertabile il funzionamento		
<i>termico:</i> caldaietta murale, non accertabile il funzionamento		



piano interrato

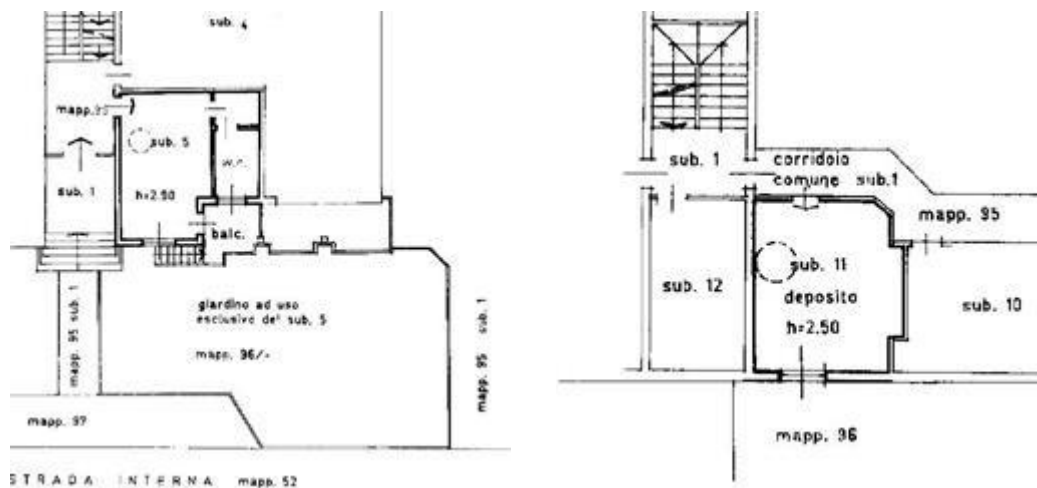
piano interrato

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 di piano terreno	29,00	x	100 %	=	29,00
balcone	4,00	x	40 %	=	1,60
giardino in uso esclusivo	90,00	x	10 %	=	9,00
vano in piano interrato	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>				<b>45,60</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: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: 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

Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: box singolo

Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015  
Descrizione: box singolo  
Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,  
Superfici principali e secondarie: 20  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

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.,  
Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/01/2024  
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 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/01/2024  
Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio  
Indirizzo: via dei Gewsi 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 in condizioni di manutenzione pessime, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1100,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di eventuale presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo (finiture interne e adeguamento scala interna, verifica impianti, ecc).  
 Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,60 x 1.100,00 = **50.160,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.160,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

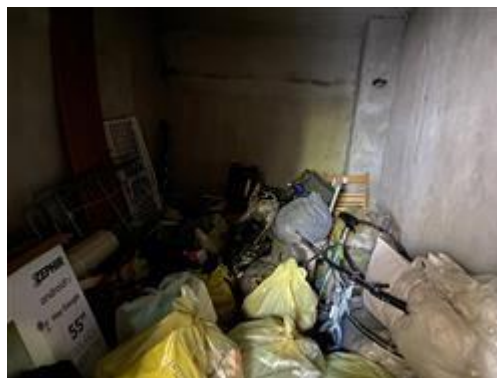
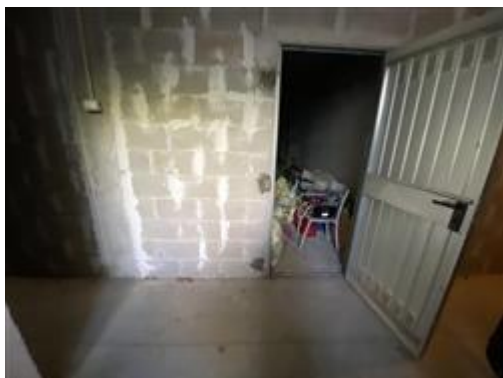
**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

la cantina al sub 701 risulta fisicamente riunita alla cantina al sub 702. Unica porta di accesso.

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

- foglio 12 particella 95 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: enti comuni da cui si accede, vano interrato al sub 11, mapp 96, mapp 95, cantina al sub 702





#### 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

scuola elementare

biblioteca

scuola per l'infanzia

negozi al dettaglio

centro commerciale

supermercato

spazi verde

ferrovia distante 4km Carnate

autobus distante 800mt

superstrada distante 4Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che la cantina, al momento del sopralluogo, è risultata ingombra da materiali che dovranno essere smaltiti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente, il ferro zincato.

manca serratura di chiusura

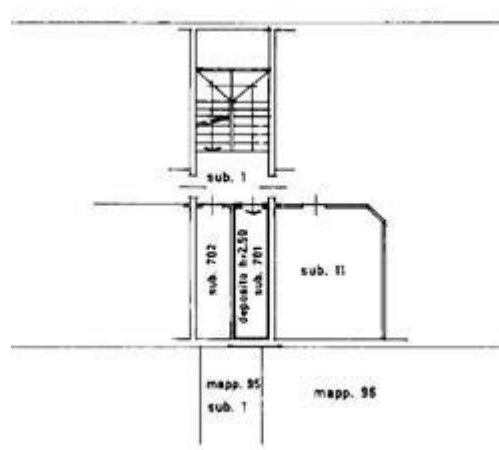


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantinato	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,75 x 1.100,00 = **1.925,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.925,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.925,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

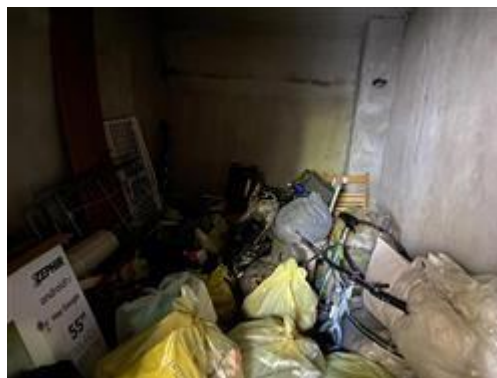
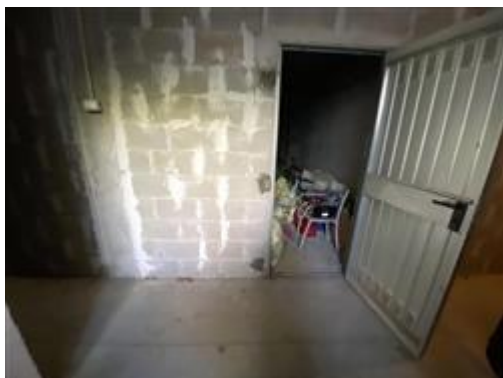
**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

la cantina al sub 702 risulta fisicamente riunita alla cantina al sub 701. Unica porta di accesso.

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

- foglio 12 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: enti comuni da cui si accede, cantina al sub 701, mapp 95, mapp 98, altra cantina al sub 2





#### 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 

centro commerciale

mediocre 

supermercato

al di sotto della media 

spazi verde

eccellente 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km Carnate

nella media 

autobus distante 800mt

al di sotto della media 


superstrada distante 4Km

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che la cantina, al momento del sopralluogo, è risultata ingombra da materiali che dovranno essere smaltiti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente, il ferro zincato. 

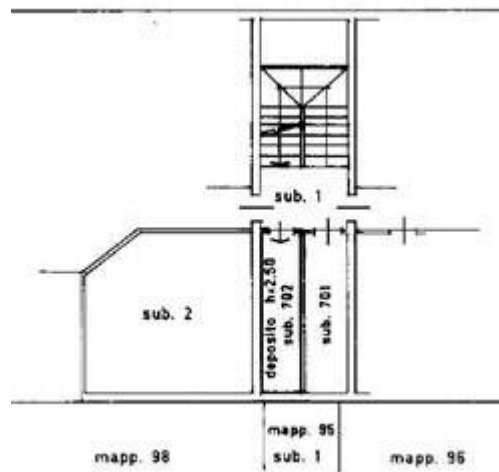
manca serratura di chiusura

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantinato	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,75 x 1.100,00 = **1.925,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.925,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.925,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **4,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

cantina di ampie dimensioni

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

- foglio 12 particella 95 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 13,22 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: enti comuni da cui si accede, cantina al sub 2, mapp 98, cortile mapp 95

## 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
- centro commerciale
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che la cantina, al momento del sopralluogo, è risultata ingombra da materiali che dovranno essere smaltiti.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: a battente, in ferro zincato

al di sotto della media

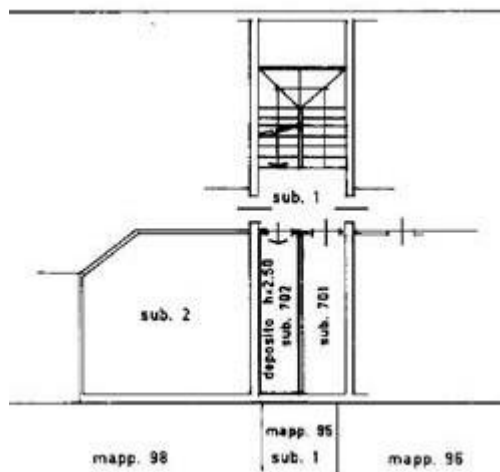


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantinato	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>4,25</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,25 x 1.100,00 = **4.675,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.675,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.675,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
box singolo

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

- foglio 12 particella 95 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: box sub 14, cantina sub 3, enti comuni, corsello carraio da cui si accede



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
- centro commerciale
- supermercato
- 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

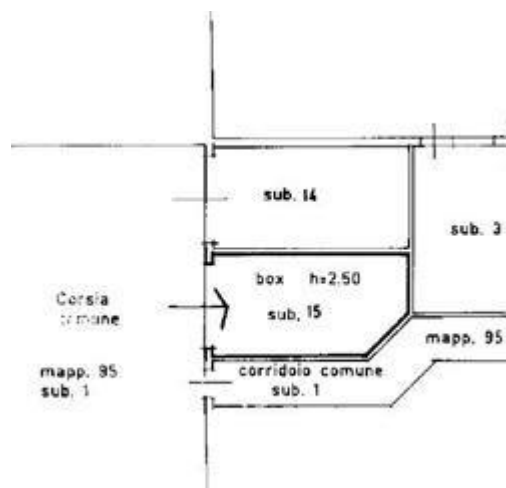


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO F

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile

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

- foglio 12 particella 95 sub. 19 (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 dei box su due lati, cantina al sub 13, terrapieno



#### 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 ★★★★★★★★★★

centro commerciale

mediocre ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

spazi verde

eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km Carnate

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 800mt

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

superstrada distante 4Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

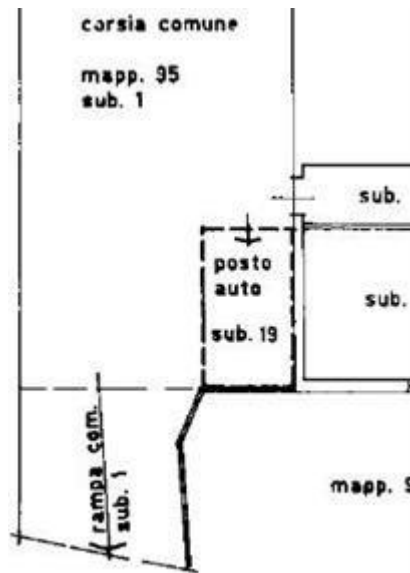
mediocre ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>9,00</b>



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 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO G

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
posto auto su strada

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

- foglio 12 particella 97 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, mapp , mapp 96 sui due lati



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
- centro commerciale
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in asfalto

mediocre



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

**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 atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento. 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	45,60	0,00	50.160,00	50.160,00
B	cantina	1,75	0,00	1.925,00	1.925,00
C	cantina	1,75	0,00	1.925,00	1.925,00
D	cantina	4,25	0,00	4.675,00	4.675,00
E	box singolo	16,00	0,00	10.000,00	10.000,00
F	posto auto	9,00	0,00	2.000,00	2.000,00
G	posto auto	10,00	0,00	500,00	500,00
				<b>71.185,00 €</b>	<b>71.185,00 €</b>

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: **€. 68.185,00**

#### 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: **€. 68.185,00**