



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 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box ad uso autorimessa, doppio, doppio ingresso mediante basculanti in ferro zincato; lastrico solare in copertura identificato al sub 702

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

- foglio 12 particella 91 sub. 701 (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: mapp 92, mapp 78, mapp 87, corsello carraio da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

B

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina a 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 95 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: enti comuni da cui si accede, scala comune al fabbricato, mapp 92, cantina al sub 4

C

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **0,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano sottoscala, attualmente privo di alcuna chiusura ma meglio identificato il scheda planimetrica

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. 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: giardini ai mappali 93 e 92, cantina al sub 9, enti comuni, altra cantina al sub 3

D

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 posto nel cortile interno

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

- foglio 12 particella 95 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 dei box su due lati, mapp 96, cantina al mapp 95 sub 10

E **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. 1 (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 98 sui due lati, mapp 97, strada

F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **2,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

lastrico solare di copertura box autorimessa doppio al mapp 91 subb 701 e 702

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

- foglio 12 particella 91 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 78, altro mappale, cortile comune al mapp 95, altra unità al mapp 92

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.680,00
Data della valutazione:	10/07/2024

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 91 sub 701

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 14.520,61, rate scadute € 3.142,22 interessi € 24.209,21, tot € 41.872,04

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 5.434,62, rate scadute € 1.176,03; interessi € 8.978,97, tot € 15.589,62

fg 12 mapp 91 sub 702

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 9

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 4.245,79, rate scadute € 918,78 interessi € 7.078,71, tot € 12.243,28

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.528,48, rate scadute € 330,76; interessi € 2.525,33, tot € 4.384,57

fg 12 mapp 95 sub 18

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 95 sub 20

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 1

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 insolte 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 insolte = 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 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. 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:

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 15

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box ad uso autorimessa, doppio, doppio ingresso mediante basculanti in ferro zincato; lastrico solare

in copertura identificato al sub 702

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

- foglio 12 particella 91 sub. 701 (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: mapp 92, mapp 78, mapp 87, corsello carraio da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . 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
- 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:

Il box autorimessa ha accesso dal corsello carraio comune; è annessa all'unità la porzione di lastrico solare in copertura, identificata catastalmente al mapp 91 sub 702

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato



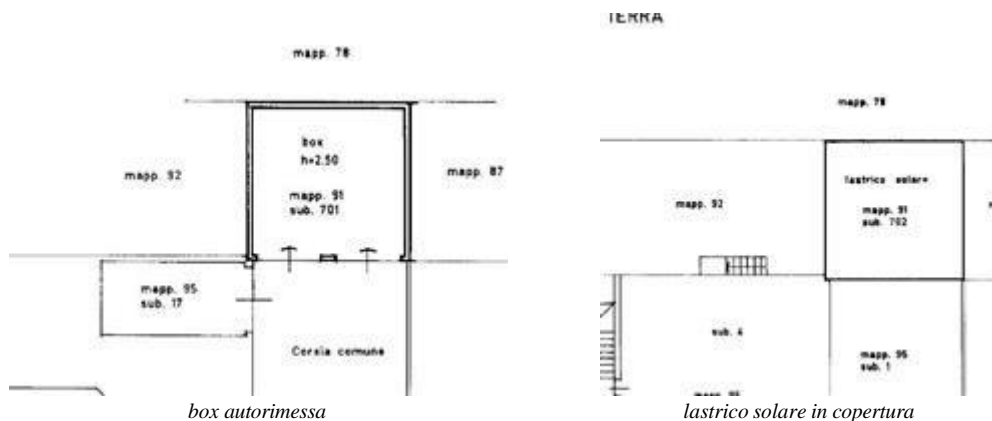


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box autorimessa	36,00	x	100 %	=	36,00
lastrico solare	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	78,00				78,00



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: 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 sufficienti, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo, come di seguito meglio indicato. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina a 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 95 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: enti comuni da cui si accede, scala comune al fabbricato, mapp 92, cantina al sub 4

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

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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, il ferro zincato

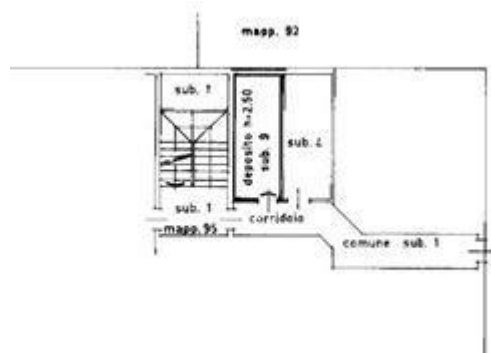


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantinato	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	10,00				2,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,50 x 1.100,00 = **2.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.750,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **0,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Vano sottoscala, attualmente privo di alcuna chiusura ma meglio identificato il scheda planimetrica

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. 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: giardini ai mappali 93 e 92, cantina al sub 9, enti comuni, altra cantina al sub 3



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

eccellente ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
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:

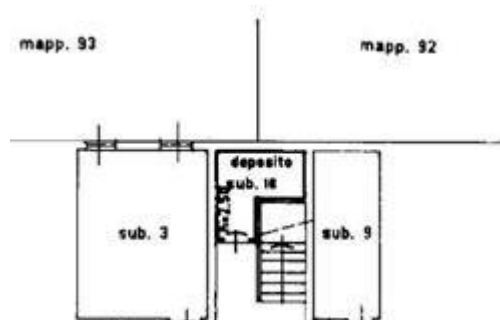
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento liscio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
vano sottoscala	6,00	x	5 %	=	0,30
Totale:	6,00				0,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,30	x	1.100,00	=	330,00
-------------------------------	------	---	----------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 330,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 330,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

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 posto nel cortile interno

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

- foglio 12 particella 95 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 dei box su due lati, mapp 96, cantina al mapp 95 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
- 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:

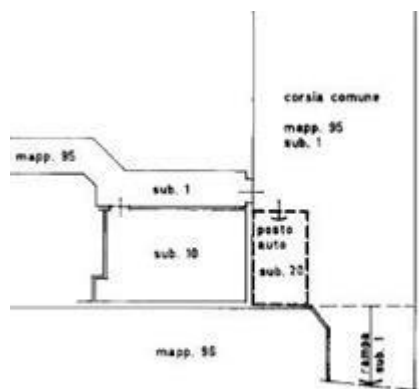
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti



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
Totale:	9,00				9,00

**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 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

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. 1 (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 98 sui due lati, mapp 97, strada



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

eccellente ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
spazi verde

eccellente ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

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

nella media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

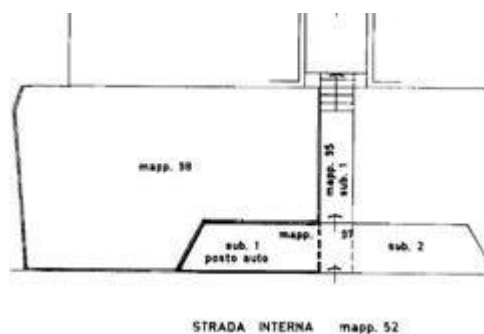
mediocre ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 15

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 15, della superficie commerciale di **2,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

lastrico solare di copertura box autorimessa doppio al mapp 91 subb 701 e 702

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

- foglio 12 particella 91 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 78, altro mappale, cortile comune al mapp 95, altra unità al mapp 92

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



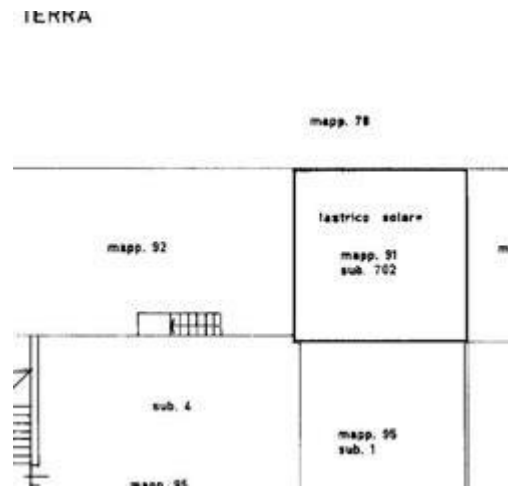
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare di copertura box	42,00	x	5 %	=	2,10
Totale:	42,00				2,10

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,10 x 1.000,00 = **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.100,00**

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 eventuali interventi di adeguamento relativi alla vetustà. 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	box doppio	78,00	0,00	17.000,00	17.000,00
B	cantina	2,50	0,00	2.750,00	2.750,00
C	cantina	0,30	0,00	330,00	330,00
D	posto auto	9,00	0,00	2.000,00	2.000,00
E	posto auto	10,00	0,00	500,00	500,00
F	lastrico solare	2,10	0,00	2.100,00	2.100,00
				24.680,00 €	24.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono venduti in corpo unico

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: **€. 24.680,00**

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: **€. 24.680,00**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo