



# 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 8

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

**A**

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, superficie commerciale **mq. 18,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo, accesso dal cortile comune. Si precisa che il box è sottostante il lastrico solare al sub. 3 del mapp 135, questo annesso alla vendita per quota di 1/2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Lastrico solare piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp 134, mapp 95, altro box al sub 2, area cortilizia da cui si accede
- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a \*\*\*\*\*  
Coerenze: altre proprietà ai mapp 95, 139, mapp 131 sub 1 (enti comuni, mapp 131 sub 1 (enti comuni al fabbricato), mapp 134

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

**B**

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, superficie commerciale mq. 10,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile comune

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

- foglio 12 particella 131 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, terrapieno al mapp 137, altra unità al sub 4

**C cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le cantine ai subb 9 e 10 sono unite a formare unica cantina; doppio ingresso con porte in ferro zincato

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

- foglio 12 particella 131 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cantina sub 10 (unita alla presente al sub 9), corridoio comune, altra unità al sub 4, terrapieno ai mapp.li 137 e 131
- foglio 12 particella 131 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq,

rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra unità al sub 11, corridoio comune, cantina al sub 9 (unità al presente sub 10), terrapieno ai mapp.li 131 e 136

**D cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
cantina in vano sottoscala; attualmente non è realizzata alcuna chiusura/porta per la delimitazione dello spazio che identifica l'unità immobiliare

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

- foglio 12 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: terrapieno mapp 113 e 134, altra unità al sub 3, enti comuni, altra unità al sub 2

**E cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La cantina risulta attualmente in uso senza titolo ed è ingombra da materiali di uso personale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 131 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune, altra cantina al sub 10, terrapieno al mapp 136, cortile comune con posto auto al sub 16

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€. 24.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

occupazione senza titolo limitatamente ai beni mapp 135 sub 1 (box singolo), mapp 131 subb 9 e 10 (cantine)

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

fg 12 mapp 135 sub 1

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.708,35, rate scadute € 1.444,76 interessi € 11.048,82, tot € 19.201,93

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.420,10, rate scadute € 521,39; interessi € 3.949,55, tot € 6.891,04

fg 12 mapp 131 sub 17

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.570,94, rate scadute € 338,33 interessi € 2.587,38, tot € 4.496,65

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 551,95 rate scadute € 118,92; interessi € 900,78, tot € 1.571,65

fg 12 mapp 131 sub 9

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.570,94, rate scadute € 338,33 interessi € 2.587,39, tot € 4.496,66

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 551,95 rate scadute € 118,92; interessi € 900,78, tot € 1.571,65

fg 12 mapp 131 sub 10

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.570,94, rate scadute € 338,33 interessi € 2.587,39, tot € 4.496,66

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 551,95 rate scadute € 118,92; interessi € 900,78, tot € 1.571,65

fg 12 mapp 131 sub 13

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 934,08, rate scadute € 201,18 interessi € 1.538,46, tot € 2.673,72

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 339,67 rate scadute € 73,18; interessi € 554,32, tot € 967,17

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

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

Importo capitale: € 671.393,97.

La formalità è riferita solamente a originari terreni edificabili.

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

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

Importo ipoteca: € 7.746.853,49.

Importo capitale: € 2.582.284,49.

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

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

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

Importo ipoteca: € 2.788.867,26.

Importo capitale: € 929.622,42.

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

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

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

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

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili.

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

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

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

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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

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

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

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

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

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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

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

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

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

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

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

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i vani cantinati risultano autorizzati mediante la formazione di muratura divisoria tra gli attuali subb 9 e 10

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

Costi di regolarizzazione:

- formazione di tavolato interno divisorio tra la cantina al sub 9 e la cantina al sub 10:  
€.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 9

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, superficie commerciale **mq. 18,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo, accesso dal cortile comune. Si precisa che il box è sottostante il lastrico solare al sub. 3 del mapp 135, questo annesso alla vendita per quota di 1/2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Lastrico solare piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp 134, mapp 95, altro box al sub 2, area cortilizia da cui si accede
- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a \*\*\*\*\*  
Coerenze: altre proprietà ai mapp 95, 139, mapp 131 sub 1 (enti comuni, mapp 131 sub 1 (enti comuni al fabbricato), mapp 134

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



*lastrico solare - quota di 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:

Box singolo con soprastante porzione di lastrico solare al mapp 132 sub 3 annesso per la proprietà pro quota indivisa di 1/2

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* basculante in ferro zincato

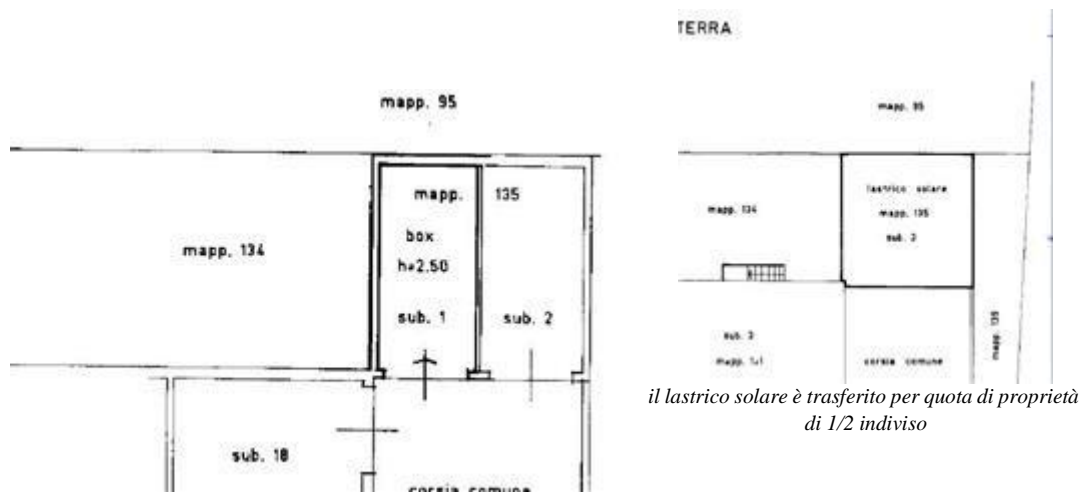
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 2

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m  
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 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 3

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

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, sottostante lastrico solare in cattivo stato di manutenzione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore sotto riportato. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

Si stima in € 8.500,00 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: **9.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.300,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.300,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 9

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, superficie commerciale mq. 10,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile comune

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

- foglio 12 particella 131 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, terrapieno al mapp 137, altra unità 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
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti

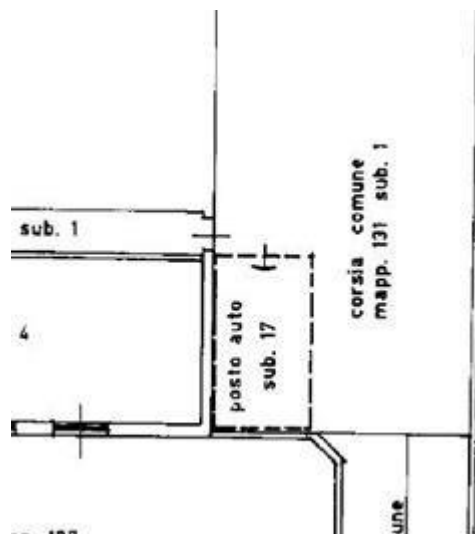


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</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 9

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le cantine ai subb 9 e 10 sono unite a formare unica cantina; doppio ingresso con porte in ferro zincato

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

- foglio 12 particella 131 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cantina sub 10 (unita alla presente al sub 9), corridoio comune, altra unità al sub 4, terrapieno ai mapp.li 137 e 131
- foglio 12 particella 131 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq,

rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: via dei Gelsi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra unità al sub 11, corridoio comune, cantina al sub 9 (unita al presente sub 10), terrapieno ai mapp.li 131 e 136



#### 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:

- pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio
- portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro zincato



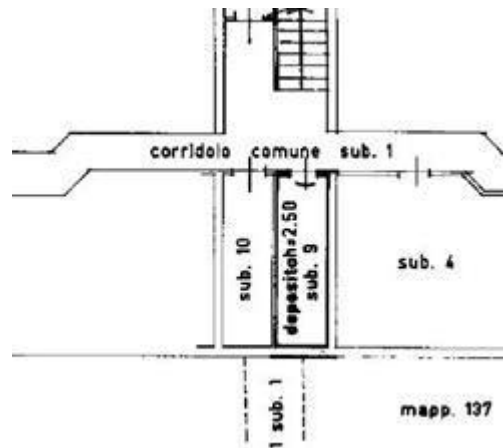
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani cantinati ai subb 9 e 10	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>2,50</b>





cantine subb 9 e 10

## 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 9

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

cantina in vano sottoscala; attualmente non è realizzata alcuna chiusura/porta per la delimitazione dello spazio che identifica l'unità immobiliare

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

- foglio 12 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: terrapieno mapp 113 e 134, altra unità al sub 3, enti comuni, altra unità 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  
centro sportivo  
scuola elementare

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

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:

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio

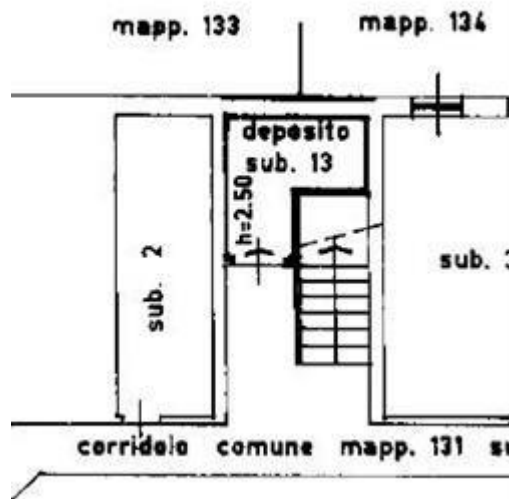


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano sottoscala	5,00	x	20 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.100,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 9

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO E

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 9, della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

La cantina risulta attualmente in uso senza titolo ed è ingombra da materiali di uso personale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 131 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: corridoio comune, altra cantina al sub 10, terrapieno al mapp 136, cortile comune con posto auto al sub 16

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  
centro sportivo  
scuola elementare

eccellente ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
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:

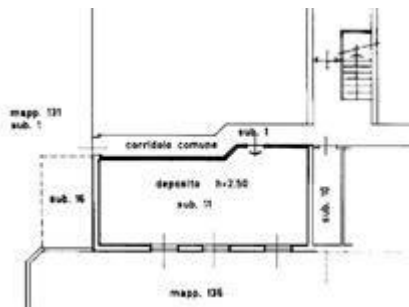
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento liscio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
vano cantinato	38,00	x	25 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>9,50</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. L'immobile è venduto libero.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,50 x 1.100,00 = **10.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.450,00**

**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, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Bernareggio, agenzie: locali

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	9.300,00	9.300,00
B	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
C	cantina	2,50	0,00	2.750,00	2.750,00
D	cantina	1,00	0,00	1.100,00	1.100,00
E	cantina	9,50	0,00	10.450,00	10.450,00
				<b>25.600,00 €</b>	<b>25.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.600,00

**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: €. 24.600,00

data 10/07/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo