



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 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno mapp 124, altra unità al sub 3, altro box al sub 15, corsello comune da cui si accede

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

B

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 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 130, terrapieno mapp 78, altro box sub 2, corsello comune da cui si accede

Immobile costruito nel 1992.

C

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 8,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato nel cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corsello comune da cui si accede, porzione immobiliare al sub 2, terrapieno al mapp 127, ancora corsello comune carraio

D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 10,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato su strada

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

- foglio 12 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 127, enti comuni al fabbricato, la via dei Gelsi, ancora mapp 127

E

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 2 (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: terrapieno mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune da cui si accede, altro box sub 1,

Immobile costruito nel 1992.

F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 42,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare a copertura box autorimessa ai subb 1 e 2 del mapp 123

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

- foglio 12 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune al mapp 122, mapp 130

Immobile costruito nel 1992.

G

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 10,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 122 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno mapp 125, box ai subb 18 e 19, corridoio comune da cui si accede, altra cantina la sub 4

Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.500,00
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

fg 12 mapp 122 sub 11

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.972,06, rate scadute € 643,14 interessi € 4.919,52, tot € 8.534,72

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.103,91, rate scadute € 238,88; interessi € 1.810,57, tot € 3.153,36

fg 12 mapp 122 sub 14

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.878,18, rate scadute € 1.488,42 interessi € 11.385,45, tot € 19.752,05

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.462,56, rate scadute € 532,89; interessi € 4.038,96, tot € 7.034,41

fg 12 mapp 122 sub 16

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.783,23, rate scadute € 385,89 interessi € 2.951,70, tot € 5.120,82

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 594,41, rate scadute € 128,63; interessi € 974,92, tot € 1.697,96

fg 12 mapp 123 sub 1

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.217,85, rate scadute € 1.562,91 interessi €11.947,38, tot € 20.728,14

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.178,21, tot € 7.276,95

fg 12 mapp 123 sub 2

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.217,85, rate scadute € 1.562,91 interessi €11.947,38, tot € 20.728,14

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.178,21, tot € 7.276,95

fg 12 mapp 123 sub 3

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.387,68, rate scadute € 1.598,67 interessi €12.228,50, tot € 21.214,85

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.462,56, rate scadute € 532,89; interessi € 4.038,96, tot € 7.034,41

fg 12 mapp 129 sub 2

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.273,74, rate scadute € 275,63 interessi € 2.108,35, tot € 3.657,72

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 424,58, rate scadute € 91,88; interessi € 696,37, tot € 1.212,83

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo capitale: € 671.393,97.

La formalità è riferita solamente a originari terreni edificabili.

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

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

Importo ipoteca: € 7.746.853,49.

Importo capitale: € 2.582.284,49.

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

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

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

Importo ipoteca: € 2.788.867,26.

Importo capitale: € 929.622,42.

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Box piano S1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 14

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 505,49 Spese straordinarie già deliberate: € 0

Posto auto piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 16

Valore millesimale 1,39/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 8,59

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 28,89

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 123 – sub 1

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 505,49

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 123 – sub 2

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16
Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 433,12
Spese straordinarie già deliberate: € 0

Cantina piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 11

Valore millesimale 3,13/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 22,70

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 75,89

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Lastrico solare piano terra

Foglio 12 – mappale 123 – sub 3

Valore millesimale 18,53/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 114,52

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 384,91

Spese straordinarie già deliberate: € 0

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

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**

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: difformità distributive e di consistenza cantina piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria per difformità: €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.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**.

Costi di regolarizzazione:

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno mapp 124, altra unità al sub 3, altro box al sub 15, corsello comune da cui si accede

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
- 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: basculante in ferro zincato



Degli Impianti:

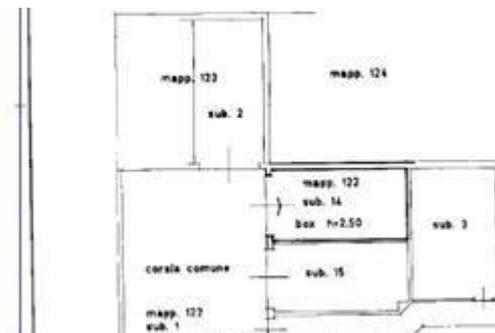
elettrico: esterno, collegato ad unità immobiliare di proprietà di terzi



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 2
Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

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

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/06/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1573/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1

Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq

Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Descrizione: appartamento di due locali

Indirizzo: via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio

Indirizzo: Via dei Gelsi 21

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, 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, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo così meglio di seguito riportato. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

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 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 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 130, terrapieno mapp 78, altro box sub 2, corsello comune da cui si accede

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
- 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: basculante in ferro zincato



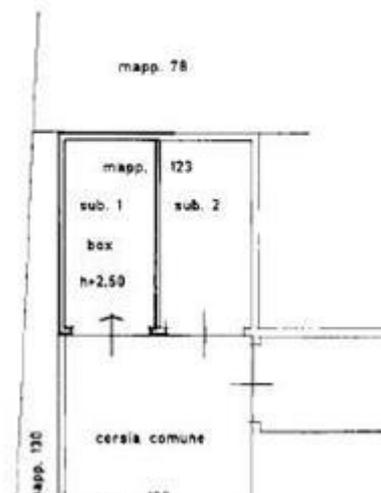


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

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

COMPARATIVO 6

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

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/01/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio
Indirizzo: Via dei Gelsi 21

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 8,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato nel cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune da cui si accede, porzione immobiliare al sub 2, terrapieno al mapp 127, ancora corsello comune carraio



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 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

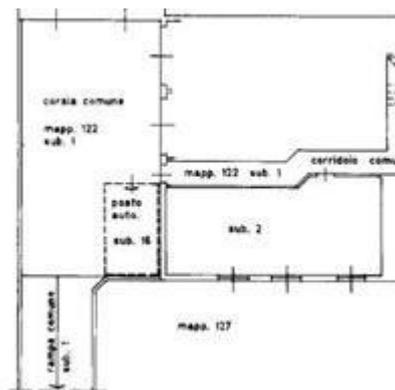
autobloccanti



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

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

singolo, sviluppa una superficie commerciale di circa 20,00 Mq. , 1

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

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

COMPARATIVO 6

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

COMPARATIVO 7

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00

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 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 10,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato su strada

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

- foglio 12 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 127, enti comuni al fabbricato, la via dei Gelsi, ancora mapp 127



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 asfalto

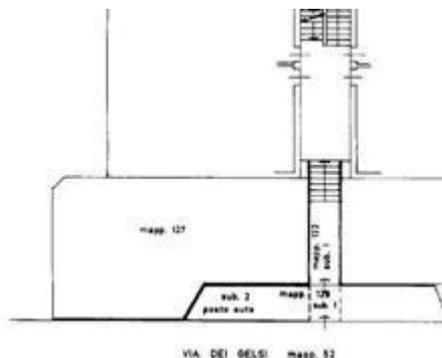


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7

Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1

Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq

Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Descrizione: appartamento di due locali

Indirizzo: via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio

Indirizzo: Via dei Gelsi 21

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00

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 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 2 (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: terrapieno mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune da cui si accede, altro box sub 1,

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
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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



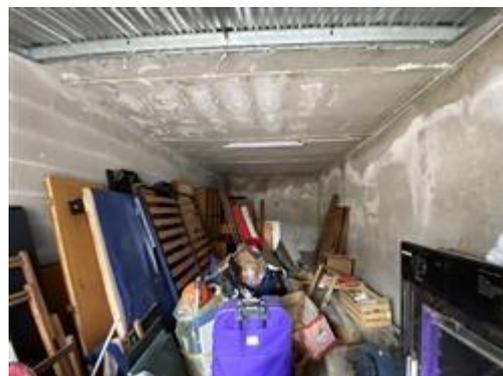
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio



portone di ingresso: basculante in ferro zincato

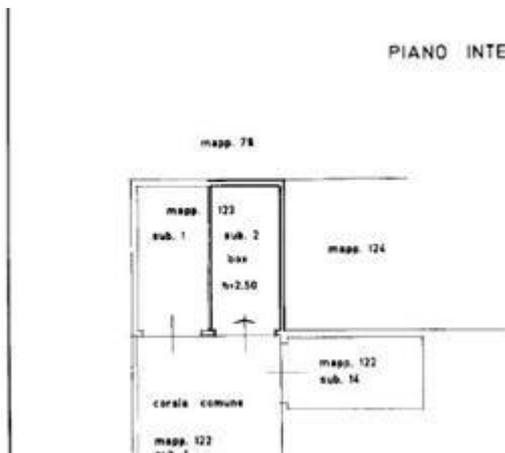


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7

Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1

Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq

Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Descrizione: appartamento di due locali

Indirizzo: via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio

Indirizzo: Via dei Gelsi 21

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.000,00

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

€. 9.000,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 42,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Lastrico solare a copertura box autorimessa ai subb 1 e 2 del mapp 123

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

- foglio 12 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune al mapp 122, mapp 130

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
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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

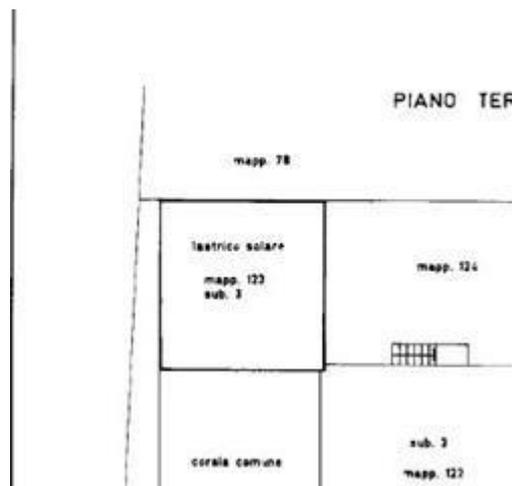


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

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

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq
Distanza: 28.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1
Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq
Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq
Distanza: 84.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

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

COMPARATIVO 7

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (01/02/2024)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Borsino Immobiliare (01/02/2024)
Valore minimo: 1.179,00
Valore massimo: 1.448,00

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 3

CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 10,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 122 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 125, box ai subb 18 e 19, corridoio comune da cui si accede, altra cantina la sub 4

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
- 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



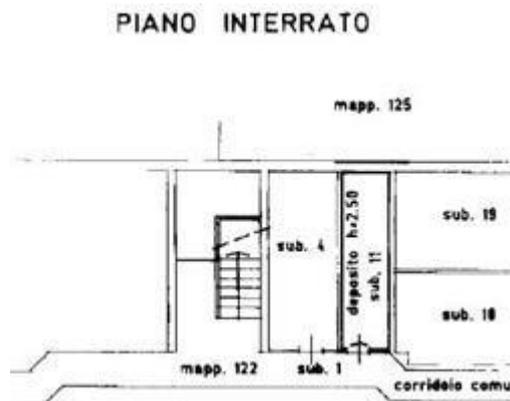
portone di ingresso: a battente in ferro zincato



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**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

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

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**

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 stimano i beni 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	10.000,00	10.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
C	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
D	posto auto	0,00	0,00	500,00	500,00
E	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
F	lastrico solare	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
G	cantina	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				34.500,00 €	34.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.500,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 32.500,00