



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 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento monolocale a piano terreno, area esterna a giardino ad uso esclusivo.

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

- foglio 12 particella 122-128 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'unità a piano terreno, area a giardino al mapp 128 compresa: enti comuni al fabbricato, altra unità al sub 4 sui due lati, cortile al mapp 122, la via dei Gelsi, ancora enti comuni al fabbricato

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. 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. 19 (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 125, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 18, altra unità al sub 11

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

C **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 con soprastante lastrico solare, trasferito per quota indivisa di 1/2 unitamente al box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di h. 2,50. Lastrico solare a piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 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 ***

OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 125, terrapieno al mapp 78, altro box al sub 2 del mapp 126, corsello comune da cui si accede

- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 126 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *****
Coerenze: altre proprietà ai mapp 125, 78, 79, 122 sub 14 (enti comuni al fabbricato)

Immobile costruito nel 1992.

D

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. 17 (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 sui due lati, terrapieno mapp 128, unità al sub 12

E

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. 3 (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 128 sui due lati, la via dei Gelsi , enti comuni al fabbricato

F

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 7,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina in vano sottoscala; la porzione non è allo stato delimitata da alcuna muratura nè porta

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

- foglio 12 particella 122 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: mapp 124, 125, altra unità al sub 4, enti comuni, altra unità al sub 3

G cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ampio vano di cantina dotato di tre porte di accesso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di

2,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 122 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune da cui si accede, posto auto sub 17 nel cortile, terrapieno mapp 128, cantina al sub 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.190,00
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 5 e part 128 grff.

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 26.982,01, rate scadute € 5.838,83 interessi € 44.662,11, tot € 77.482,95

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 10.380,96, rate scadute € 2.246,41; interessi € 17.971,84 tot € 97.653,34

fg 12 mapp 122 sub 12

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 17.237,92, rate scadute € 3.730,24 interessi € 28.533,16, tot € 49.501,32

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 6.538,52, rate scadute € 1.414,92; interessi € 10.724,12, tot € 18.677,56

fg 12 mapp 122 sub 13

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,26 interessi € 4.216,72, tot € 7.315,45

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 849,16, rate scadute € 183,75; interessi € 1.392,74, tot €

2.425,62

fg 12 mapp 122 sub 17

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 122 sub 19

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 € 4.068,60, tot € 7.064,05

fg 12 mapp 126 sub 1

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.217,85, rate scadute € 1.561,92 interessi € 11.947,38, tot € 20.727,15

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.178,22, tot € 7.276,96

fg 12 mapp 129 sub 3

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:

Appartamento piano terra + giardino

Foglio 12 – mappale 122 – sub 5/128

Valore millesimale 55,45/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 342

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 1.151,86

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 19

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

Cantina piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 13

Valore millesimale 2,08/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 12,85

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 43,19

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Posto auto piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 17

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 126 – sub 1

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 128,85

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 433,12

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:

L'immobile risulta **conforme**.

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento monolocale a piano terreno, area esterna a giardino ad uso esclusivo.

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

- foglio 12 particella 122-128 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'unità a piano terreno, area a giardino al mapp 128 compresa: enti comuni al fabbricato, altra unità al sub 4 sui due lati, cortile al mapp 122, la via dei Gelsi, ancora enti comuni al fabbricato

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

eccellente

centro sportivo

ottimo

scuola elementare

eccellente

biblioteca

ottimo

scuola per l'infanzia

eccellente

negozi al dettaglio

mediocre

supermercato

al di sotto della media

centro commerciale

mediocre

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)

nella media

autobus distante 800mt

nella media

superstrada distante 4Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione a destinazione residenziale è completa di giardino a lato sud (affaccio su strada).
L'accesso avviene attraverso l'atrio comune; mediante scala esterna si accede al giardino.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica h 2,40

mediocre

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. in parte danneggiati a causa di incendio

molto scarso

protezioni infissi esterni: persiane in legno

al di sotto della media

portone di ingresso: blindata

al di sotto della media

Degli Impianti:

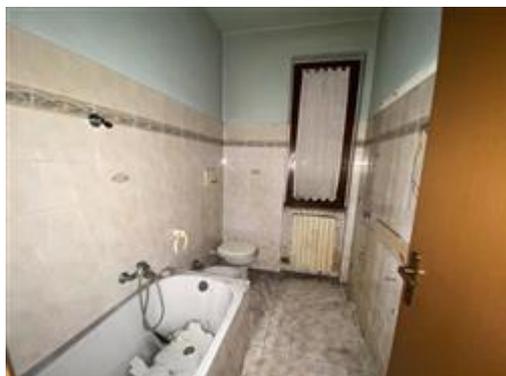
termico: autonomo. impianto da

pessimo

revisionare/modificare a seguito di incendio -
 caldaietta non presente

elettrico: sottotraccia. impianto da
 revisionare/modificare a seguito di incendio

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



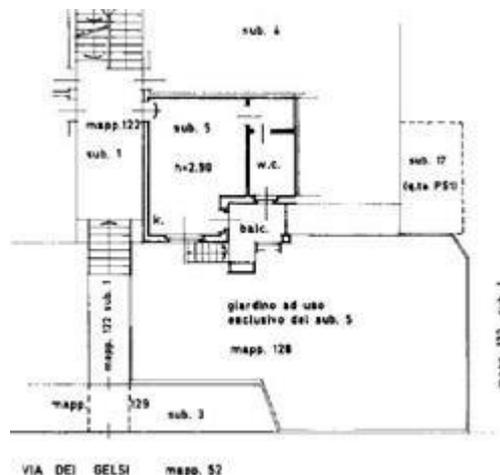
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi - piano terreno	29,00	x	100 %	=	29,00
balcone	4,00	x	40 %	=	1,60

giardino pertinenziale	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	123,00				39,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: 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

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 per beni completi di finiture, dato atto del buono stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.100,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di adeguamento a seguito di incendio, di richiesta agibilità, al

momento non rilasciata, nonchè di quanto eventualmente necessario alla manutenzione del fabbricato condominiale. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,60 x 1.100,00 = **43.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.560,00**

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. 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. 19 (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 125, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 18, altra unità al sub 11

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

scarso 

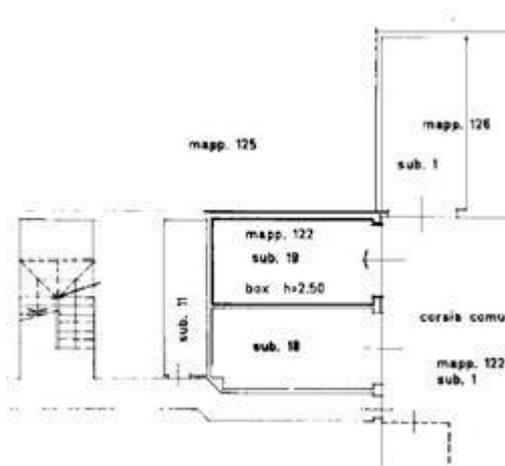


CONSISTENZA:

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: **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 C

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 con soprastante lastrico solare, trasferito per quota indivisa di 1/2 unitamente al box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di h. 2,50. Lastrico solare a piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 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: terrapieno mapp 125, terrapieno al mapp 78, altro box al sub 2 del mapp 126, corsello comune da cui si accede
- QUOTA DI 1/2 DI UNITA' AL foglio 12 particella 126 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *****
Coerenze: altre proprietà ai mapp 125, 78, 79, 122 sub 14 (enti comuni al fabbricato)

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

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

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



lastrico solare trasferito per quota di 1/2 indiviso

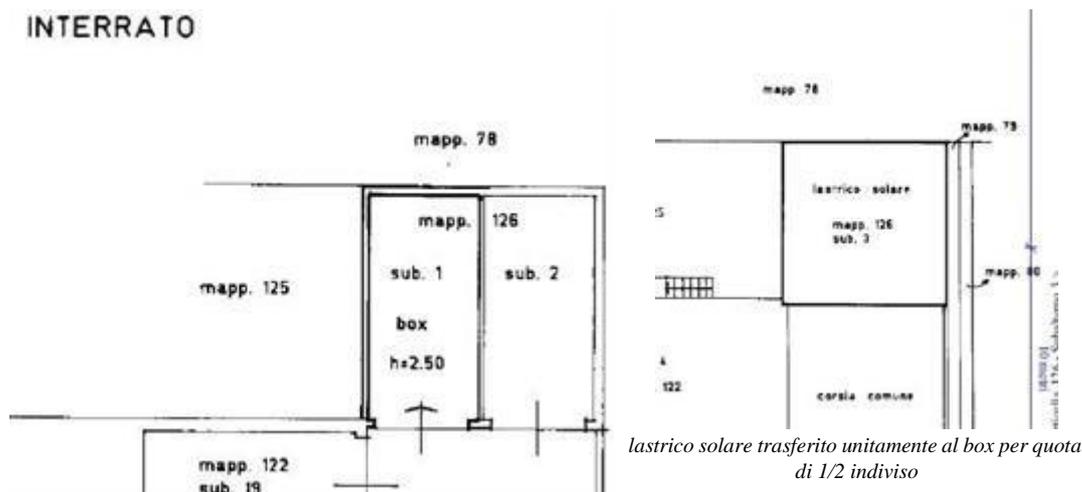
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

INTERRATO



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

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

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. 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. 17 (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 sui due lati, terrapieno mapp 128, unità al sub 12



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:

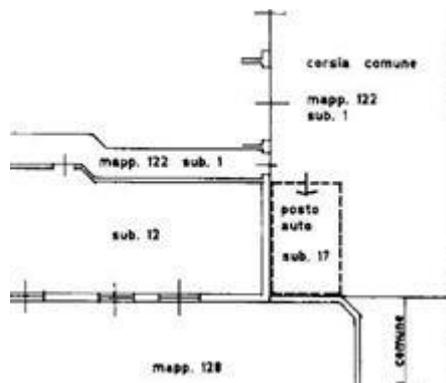
pavimentazione interna: realizzata in al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 autobloccanti

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: 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

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 E

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. 3 (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 128 sui due lati, la via dei Gelsi , enti comuni al fabbricato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

eccellente

centro sportivo

ottimo

scuola elementare

eccellente

biblioteca

ottimo

scuola per l'infanzia

eccellente

negozi al dettaglio

mediocre

supermercato

al di sotto della media

centro commerciale

mediocre

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)

nella media

autobus distante 800mt

nella media

superstrada distante 4Km

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in asfalto

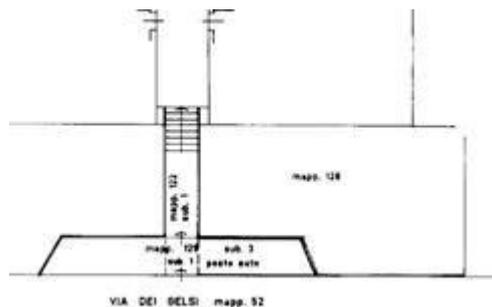
al di sotto della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
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

CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 7,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina in vano sottoscala; la porzione non è allo stato delimitata da alcuna muratura nè porta

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

- foglio 12 particella 122 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: mapp 124, 125, altra unità al sub 4, enti comuni, altra unità al sub 3



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

eccellente

centro sportivo

ottimo

scuola elementare

eccellente

biblioteca

ottimo

scuola per l'infanzia

eccellente

negozi al dettaglio

mediocre

supermercato

al di sotto della media

centro commerciale

mediocre

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)

nella media

autobus distante 800mt

nella media

superstrada distante 4Km

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento
liscio

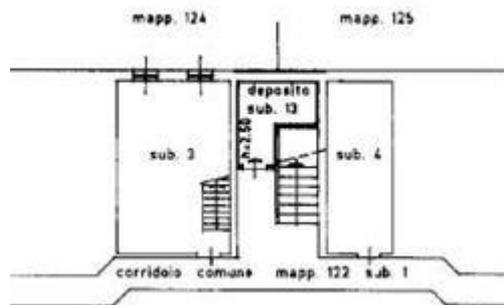
al di sotto della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
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: **330,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 330,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampio vano di cantina dotato di tre porte di accesso

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

- foglio 12 particella 122 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune da cui si accede, posto auto sub 17 nel cortile, terrapieno mapp 128, cantina al sub 7



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- municipio
- centro sportivo
- scuola elementare
- biblioteca
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

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



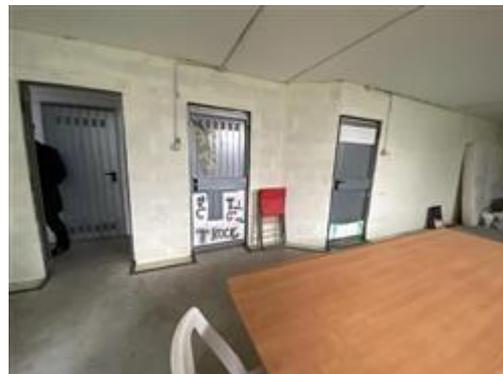
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio



portone di ingresso: a battente, ferro zincato

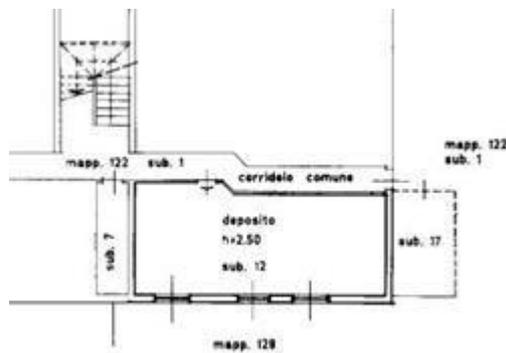


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantinato	45,00	x	20 %	=	9,00
Totale:	45,00				9,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

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

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: 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 superficie principale: 9,00 x 1.000,00 = **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**

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. Si segnala che il bene appartamento di cui al sub 5 è stato soggetto a danni da incendio e che pertanto tutti gli impianti dovranno essere oggetto di totale rifacimento. 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	appartamento	39,60	0,00	43.560,00	43.560,00
B	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	box singolo	0,00	0,00	9.800,00	9.800,00
D	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
E	posto auto	0,00	0,00	500,00	500,00
F	cantina	0,00	0,00	330,00	330,00
G	cantina	9,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				75.190,00 €	75.190,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **75.190,00**

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: €. **75.190,00**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo