



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 12/06/2024

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 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **124,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, composto allo stato da due unità ai subb 4 e 5, oltre pertinenze; i beni sono privi di finiture quali porte interne e serramenti esterni, gli impianti sono incompleti e/o assenti, si rilevano parziali demolizioni di tavolati, nonché modifiche alla distribuzione degli spazi interni

E' annessa alle unità immobiliari la porzione di giardino a lato nord (lato strada), il lastrico solare/terrazzo a lato sud (copertura dei box autorimessa al mapp 64), nonché una striscia di terreno posto a confine del lotto, identificato catastalmente al mapp 48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,97 (al rustico).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 48/60/61 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 60/4-64/3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'unità allo stato rustico al mapp 48/60/61 sub 5, unitamente all'unità al sub 60/4 graffata al 64/3 (terrazzo/lastrico solare) e giardino compresi: la via dei Gelsi, enti comuni al fabbricato, mapp 65, mapp 44, cortile al mapp 60. Della porzione al mapp 48 (striscia de terreno a giardino): mapp 38, la via dei Gelsi, cortile al mapp 60, mapp 189

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

B cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **5,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune e di portone basculante dal corsello carraio. Si precisa che l'unità ha destinazione cantina/deposito e non è consentito il parcheggio di auto mediante l'accesso attraverso il portone basculante, in quanto destinazione non autorizzata

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

- foglio 12 particella 60 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 61, cantina sub 12, corridoio comune alle cantine, corsello carraio al mapp 60

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, superficie commerciale **mq. 16,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

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

- foglio 12 particella 60 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune alle cantine, sub 11, sub 20, corsello carraio da cui si accede

D

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **2,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune e di portone basculante dal corsello carraio. Si precisa che l'unità ha destinazione cantina/deposito e non è consentito il parcheggio di auto mediante l'accesso attraverso il portone basculante, questo non autorizzato non risulta autorizzato

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

- foglio 12 particella 60 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 15,70 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 61, cantina sub 13, corridoio comune alle cantine, cantina sub 18

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.302,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.302,00
Data della valutazione:	12/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
al rustico - inagibile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

atto di svincolo e frazionamento del 10/10/1994:

fg 12 mapp 60 sub 4 e mapp 64 sub 3 graff.:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 48.279,84, rate scadute € 4.915,22; interessi € 81.836,43, tot € 135.031,49

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 17.343,24, rate scadute € 1.765,66; interessi € 29.136,52, tot € 48.245,42

fg 12 mapp 60 sub 5 e mapp 48-61 graff.:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 14.250,39, rate scadute € 6.614,47; interessi € 31.364,15, tot € 52.229,01

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 5.149,89, rate scadute € 2.390,38; interessi € 11.257,05, tot € 18.797,32

fg 12 mapp 60 sub 18:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 6.187,32, rate scadute € 629,91; interessi € 10.487,77, tot € 17.305,00

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.249,93, rate scadute € 229,06; interessi € 3.779,86, tot € 6.258,85

fg 12 mapp 60 sub 19:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 6.187,32; interessi € 8.253,12, tot € 14.440,44

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.249,93, rate scadute € 229,06; interessi € 3.779,86, tot € 6.258,85

fg 12 mapp 60 sub 12:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 3.093,66, rate scadute € 314,96; interessi € 5.243,89, tot € 8.652,51

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.124,97, rate scadute € 114,53; interessi € 1.889,94, tot € 3.129,44

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 insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta disponibile alcuna contabilità relativa ad eventuali spese, nè la determinazione delle quote millesimali di pertinenza in quanto non risulta nominato alcun amministratore di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili.

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **28/92 - c.e. 82/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 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. **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: le porzioni immobiliari ai subb 4 e 5 dovranno essere regolarizzate in quanto, allo stato presentano interventi di demolizione parziale delle murature interne e difformità distributive rispetto allo stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di Sanatoria per difformità interne completamento dell'intervento edilizio: €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: sub 18 - apertura carraia del vano cantinato, ora in uso come autorimessa, non autorizzata; difformità di distribuzione interna delle unità ai subb 18 e 12

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di tamponamento dell'apertura carraia - non autorizzata: €.1.500,00
- tecnico incaricato per segnalazione intervento edilizio: €.1.000,00
- regolarizzazione distributiva unità subb 18 e 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziali difformità distributive nella porzione al sub 5; si segnala che il bene è ad oggi costituito dalle originarie unità al sub 4 e sub 4, questi fusi a formare unica unità immobiliare a seguito di interventi di demolizione parziale delle pareti interposte a divisione

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

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

Costi di regolarizzazione:

- al completamento dell'iter burocratico amministrativo dovrà essere disposta nuovo DOCFA di aggiornamento: €.600,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: cantina sub 12 errata consistenza catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **124,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, composto allo stato da due unità ai subb 4 e 5, oltre pertinenze; i beni sono privi di finiture quali porte interne e serramenti esterni, gli impianti sono incompleti e/o assenti, si rilevano parziali demolizioni di tavolati, nonché modifiche alla distribuzione degli spazi interni

E' annessa alle unità immobiliari la porzione di giardino a lato nord (lato strada), il lastrico

solare/terrazzo a lato sud (copertura dei box autorimessa al mapp 64), nonchè una striscia di terreno posto a confine del lotto, identificato catastalmente al mapp 48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,97 (al rustico).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 48/60/61 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 60/4-64/3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'unità allo stato rustico al mapp 48/60/61 sub 5, unitamente all'unità al sub 60/4 graffata al 64/3 (terrazzo/lastrico solare) e giardino compresi: la via dei Gelsi, enti comuni al fabbricato, mapp 65, mapp 44, cortile al mapp 60. Della porzione al mapp 48 (striscia de terreno a giardino): mapp 38, la via dei Gelsi, cortile al mapp 60, mapp 189

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



lastrico solare di proprietà



giardino di pertinenza



area di pertinenza e lastrico solare

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: persiane in legno

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

infissi esterni: inesistenti

★★★★★★★★★★★★ ★

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

portone di ingresso: blindata. da sostituire per danneggiamento causa apertura forzata

★★★★★★★★★★★★ ★

rivestimento interno: inesistenti

★★★★★★★★★★★★ ★

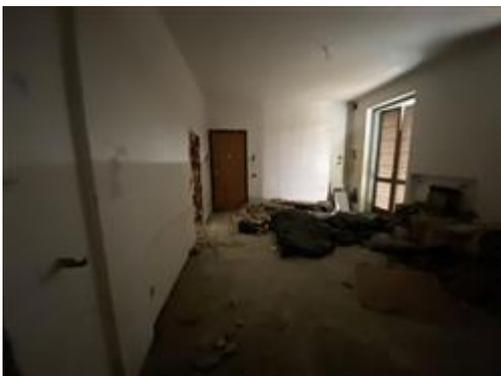
Degli Impianti:

elettrico: da revisionare e completare

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

termico: inesistente

★★★★★★★★★★★★ ★



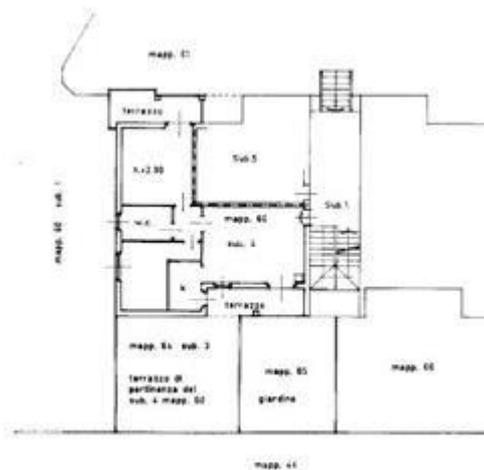
CONSISTENZA:

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

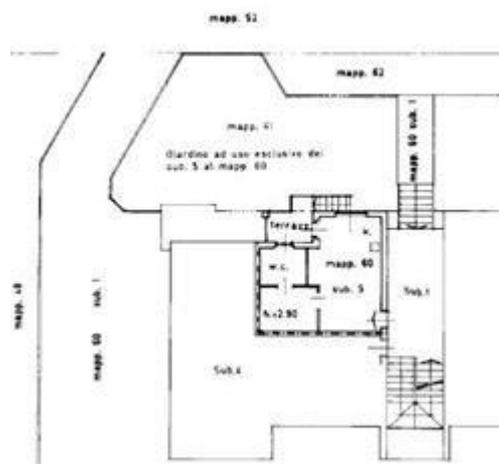
*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi allo stato rustico (sub 4 e 5)	97,65	x	100 %	=	97,65
balconi	21,30	x	40 %	=	8,52
lastrico solare	36,00	x	30 %	=	10,80
giardino pertinenziale	80,00	x	10 %	=	8,00
area a giardino al mapp 48	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	234,95				124,97

rimettra di u.u. in Comune di BERNAREGGIO via PAPA GIOVANNI



porzione al sub 4 + mapp 64 sub 3



porzione al sub 5 + mapp 48 + mapp 61

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: 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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita per beni completi di finiture, dato atto dello stato dell'immobile, attualmente allo stato rustico, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 500,00 circa. Le pertinenze sono calcolare al coefficiente sopra indicato al valore€/mq pari a 1.100.. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.877,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.877,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.877,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **5,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

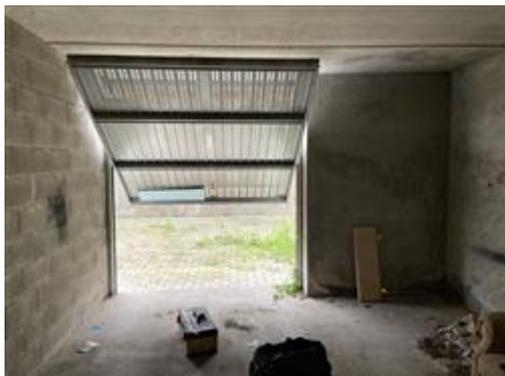
Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune e di portone basculante dal corsello carraio. Si precisa che l'unità ha destinazione cantina/deposito e non è consentito il parcheggio di auto mediante l'accesso attraverso il portone basculante, in quanto destinazione non autorizzata

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

- foglio 12 particella 60 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 61, cantina sub 12, corridoio comune alle cantine, corsello carraio al mapp 60

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



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:

portone di ingresso: porta a battente in ferro zincato. si segnala la mancanza di serratura

portone di ingresso: basculante in ferro zincato. si segnala la mancanza di serratura

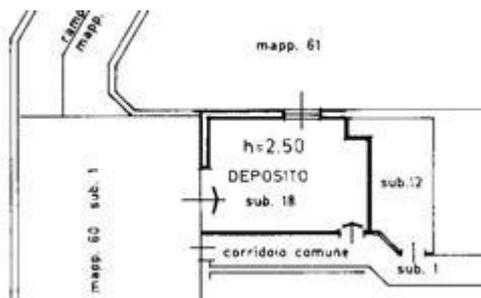


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	23,00				5,75

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.000,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, superficie commerciale **mq. 16,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

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

- foglio 12 particella 60 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune alle cantine, sub 11, sub 20, corsello carraio da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- centro sportivo
- scuola elementare
- biblioteca

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

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

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

COLLEGAMENTI

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

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato
pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

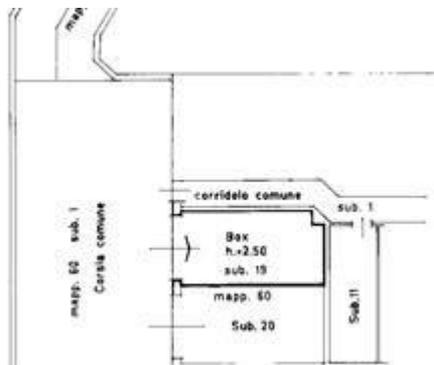
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

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*.

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 4

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **2,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune e di portone basculante dal corsello carraio. Si precisa che l'unità ha destinazione cantina/deposito e non è consentito il parcheggio di auto mediante l'accesso attraverso il portone basculante, questo no autorizzato non risulta autorizzato

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

- foglio 12 particella 60 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 15,70 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 61, cantina sub 13, corridoio comune alle cantine, cantina sub 18

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



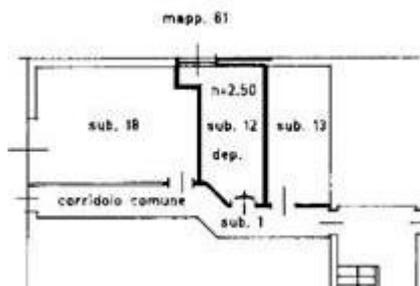
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	11,00				2,75

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,75 x 1.100,00 = **3.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.025,00**

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 (allo stato rustico), al netto degli interventi di adeguamento/completamento necessari. 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	124,97	0,00	78.877,00	78.877,00
B	cantina	5,75	0,00	12.000,00	12.000,00
C	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
D	cantina	2,75	0,00	3.025,00	3.025,00
				103.902,00 €	103.902,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.302,00**

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: **€. 97.302,00**