



# 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](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)  
PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2023

## LOTTO 14

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

**A appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **73,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, disposto sui due livelli di piano primo e secondo in sottotetto; i beni sono privi di finiture quali porte interne e serramenti esterni, pavimentazioni e rivestimenti, gli impianti sono incompleti e/o assenti, manca scala interna di accesso al piano sottotetto, ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di p1 2,97 (al rustico).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 60 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'unità allo stato rustico di piano primo: affaccio su mapp 63, affaccio si enti comuni, altra unità al sub 9, enti comuni,; della porzione di vano sottotetto: copertura del fabbricato sui due lati, altra porzione immobiliare al sub 9, altra porzione immobiliare al sub 7

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 **11,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune.

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. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno mapp 63, cantina sub 12, corsello carraio al mapp 60, corridoio comune alle cantine, cantina sub 14

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. 20 (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: corsello carraio da cui si accede, box sub 19, sub 11, box sub 1 mapp 64,

**D cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **3,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina con accesso dal corridoio comune; la cantina risulta attualmente divisa in due distinte porzioni da tavolato divisorio interposto

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. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno, cantina sub 14, corridoio comune alle cantine, altra cantina

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

**E cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 60 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio comune alle cantine, altra cantina al sub 10, terrapieno mapp 65, mapp 64, boxes ai subb 20 e 19

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

**F cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 60 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio comune alle cantine, enti comuni da cui si accede, terrapieno mapp 65, altra cantina al sub 11

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,67 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.135,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.135,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/06/2024</b>

### **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:

fg 12 mapp 60 sub 8:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 42.983,12, rate scadute € 4.375,98 interessi € 72.858,25, tot € 120.217,35

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 15.608,92, rate scadute € 1.589,10; interessi € 26.222,88, tot € 43.420,90

fg 12 mapp 60 sub 10:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 2.765,54, rate scadute € 281,55 interessi € 4.687,71, tot € 7.734,80

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 984,35, rate scadute € 100,21; interessi € 1.653,70, tot € 2.738,26

fg 12 mapp 60 sub 11:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 2.765,54, rate scadute € 281,55 interessi € 4.687,71, tot € 7.734,80

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 984,35, rate scadute € 100,21; interessi € 1.653,70, tot € 2.738,26

fg 12 mapp 60 sub 14:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 4.124,88, rate scadute € 419,94 interessi € 6.991,85, tot € 11.536,67

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.499,96, rate scadute € 152,71; interessi € 2.519,92, tot € 4.172,59

fg 12 mapp 60 sub 15:

I Mutuo 12/11/92: capitale residuo € 13.780,85, rate scadute € 1.402,99 interessi € 23.359,14, tot € 38.542,98

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 4.968,60 rate scadute € 505,84; interessi € 8.347,22, tot € 13.821,66

fg 12 mapp 60 sub 20:

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

#### **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:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- completamento dell'intervento edilizio ricompresa nella stima finale

Non risulta rilasciata agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **73,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ALLO STATO RUSTICO, disposto sui due livelli di piano primo e secondo in sottotetto; i beni sono privi di finiture quali porte interne e serramenti esterni, pavimentazioni e rivestimenti, gli impianti sono incompleti e/o assenti, manca scala interna di accesso al piano sottotetto, ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di p1 2,97 (al rustico). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 60 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'unità allo stato rustico di piano primo: affaccio su mapp 63, affaccio si enti comuni, altra unità al sub 9, enti comuni,; della porzione di vano sottotetto: copertura del fabbricato sui due lati, altra porzione immobiliare al sub 9, altra porzione immobiliare al sub 7

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

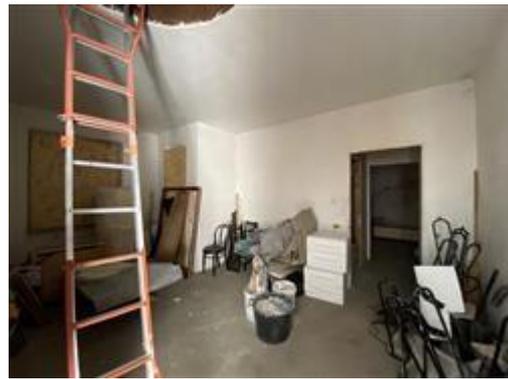
- infissi interni:* inesistenti
- infissi esterni:* . inesistenti
- pavimentazione interna:* . inesistente
- portone di ingresso:* blindata. da sostituire per danneggiamento causa apertura forzosa
- rivestimento interno:* . inesistenti



Degli Impianti:

- elettrico:* . infilaggio parziale - da revisionare e completare
- termico:* . inesistente





sottotetto



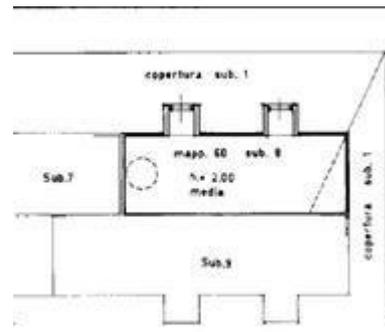
sottotetto

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 di piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	9,00	x	40 %	=	3,60
vani non abitativi in piano sottotetto	29,00	x	33 %	=	9,57
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>73,17</b>



## 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 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. 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 superficie principale: 73,17 x 500,00 = **36.585,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.585,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.585,00</b>

**BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4**

**CANTINA**

**DI CUI AL PUNTO B**

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

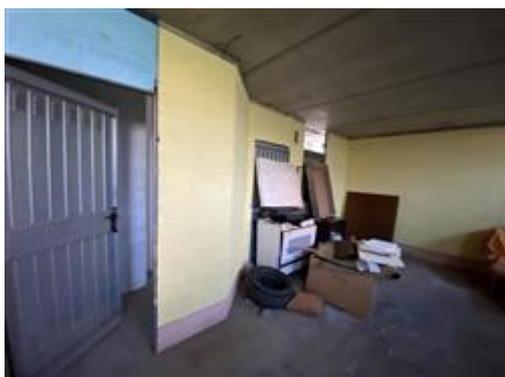
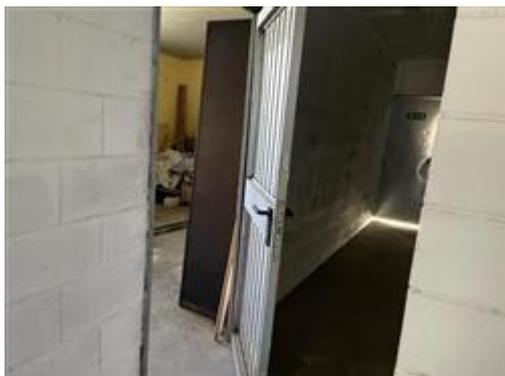
Deposito/cantina dotato di porta di ingresso dal corridoio comune.

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. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno mapp 63, cantina sub 12, corsello carraio al mapp 60, corridoio comune alle cantine, cantina sub 14

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.



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	44,00	x	25 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>11,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 1.100,00 = **12.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.100,00**

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. 20 (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: corsello carraio da cui si accede, box sub 19, sub 11, box sub 1 mapp 64,



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*: basculante in ferro zincato

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento liscio

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti

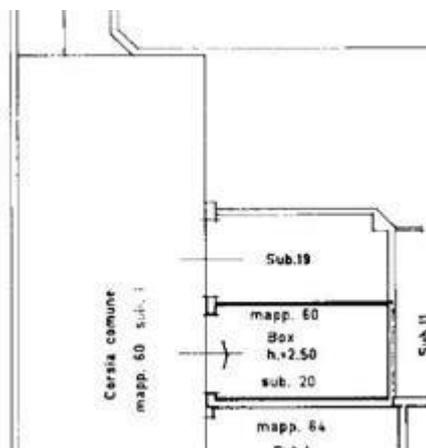
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **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 **3,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina con accesso dal corridoio comune; la cantina risulta attualmente divisa in due distinte porzioni da tavolato divisorio interposto

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. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno, cantina sub 14, corridoio comune alle cantine, altra cantina

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
cantine	14,00	x	25 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>3,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,50 x 1.100,00 = **3.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.850,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

**CANTINA**

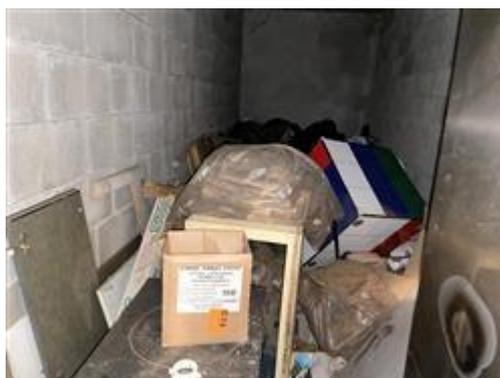
DI CUI AL PUNTO E

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 60 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune alle cantine, altra cantina al sub 10, terrapieno mapp 65, mapp 64, boxes ai subb 20 e 19

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

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

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



*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio

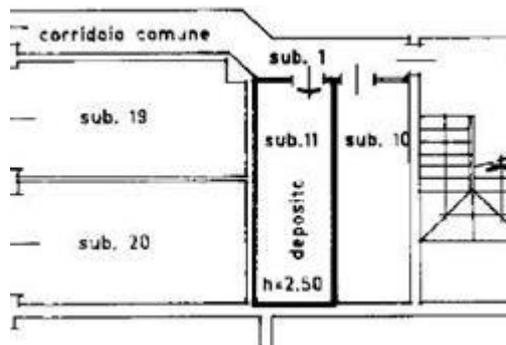


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 1.100,00 = **3.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.300,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 4

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

**cantina** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 4, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

cantina con accesso dagli enti comuni

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

- foglio 12 particella 60 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: corridoio comune alle cantine, enti comuni da cui si accede, terrapieno mapp 65, altra cantina al sub 11

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

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

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:

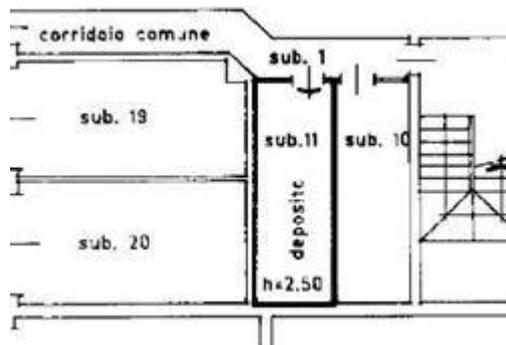
<i>portone di ingresso:</i> porta a battente in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento liscio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 1.100,00 = **3.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.300,00**

## 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	73,17	0,00	36.585,00	36.585,00
B	cantina	11,00	0,00	12.100,00	12.100,00
C	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
D	cantina	3,50	0,00	3.850,00	3.850,00
E	cantina	3,00	0,00	3.300,00	3.300,00
F	cantina	3,00	0,00	3.300,00	3.300,00
				<b>69.135,00 €</b>	<b>69.135,00 €</b>

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: €. **69.135,00**

**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: €. **69.135,00**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo