



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 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 10, della superficie commerciale di **62,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione a destinazione residenziale è ALLO STATO RUSTICO, priva di finiture, impianti, rivestimenti, serramenti, ecc, ed è disposta su due livelli di piano (primo e secondo in sottotetto). L'accesso avviene attraverso il vano scala comune; al piano sottotetto si accede dai vani di piano primo ma allo stato è priva della scala interna di collegamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 49 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: 1-2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a piano primo: affaccio su proprietà di terzi al mapp 68, enti comuni, sub 6 del mapp 49, affaccio su enti comuni; del piano secondo in sottotetto: vuoto sul mapp 68 di proprietà di terzi, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, vuoto su mapp 49 (erroneamente indicato in visura catastale ai piani 1-S1)

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 10, superficie commerciale **mq. 15,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio in larghezza; al momento del sopralluogo si presentava ingombro da materiali e suppellettili che verranno smaltite a cura della Procedura

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

- foglio 12 particella 49 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 68, unità al sub 5 del mapp 49, enti comuni, corsello comune da cui si accede

C

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 10, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo

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

- foglio 12 particella 49 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: unità al sub 14 e sub 9 del mapp 49, mapp 72, corsello comune da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

fg 12 mapp 49 sub 7

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 51.701,61, rate scadute € 5.263,58, interessi € 87.636,47, tot € 144.601,66

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 18.608,83, rate scadute € 1.894,51; interessi € 31.262,70, tot € 51.766,04

fg 12 mapp 49 sub 13

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 5.531,09, rate scadute € 563,10, interessi € 9.375,44, tot € 15.469,63

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.968,69, rate scadute € 200,43; interessi € 3.307,38, tot € 5.476,50

fg 12 mapp 49 sub 15

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.890,42, rate scadute € 701,49, interessi € 11.679,56, tot € 19.271,47

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.484,30, rate scadute € 252,92; interessi € 4.173,61, tot € 6.910,83

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 1° - 2°

Foglio 12 – mappale 49 – sub 7

Valore millesimale 117,71/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 539,11

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 1.795,46

Spese straordinarie già deliberate: € 3.431,25

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 49 – sub 13

Valore millesimale 18,65/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 98,97

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 327,12

Spese straordinarie già deliberate: € 543,64

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 49 – sub 15

Valore millesimale 20,51/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 108,84

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 359,75

Spese straordinarie già deliberate: € 597,86

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 originario terreno edificabile.

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

lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 06/04/1992, rilasciata il 01/07/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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

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

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

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

Concessione Edilizia - Variante alla 28/92 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

Concessione Edilizia - Variante alla 28/92 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.

Il titolo è riferito solamente a Cabina ENEL

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

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

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.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento non risulta corrispondente a quanto riportato in elaborati autorizzativi. La planimetria di piano primo non riporta la scala interna. Ai fini del completamento dell'iter burocratico/amministrativo dovrà essere presentata relativa pratica edilizia, nonché pratica per rilascio di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- già compresi nel valore finale

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato: oneri ricompresi nella stima finale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che, erroneamente, in visura catastale del sub 7 (appartamento) risultano indicati i livelli di piano 1-S1 in luogo dei corretti livelli di piano 1-2. A seguito della regolarizzazione amministrativa sarà necessario presentare nuovo DOCFA di aggiornamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 10, della superficie commerciale di **62,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione a destinazione residenziale è ALLO STATO RUSTICO, priva di finiture, impianti, rivestimenti, serramenti, ecc, ed è disposta su due livelli di piano (primo e secondo in sottotetto). L'accesso avviene attraverso il vano scala comune; al piano sottotetto si accede dai vani di piano primo ma allo stato è priva della scala interna di collegamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 49 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a piano primo: affaccio su proprietà di terzi al mapp 68, enti comuni, sub 6 del mapp 49, affaccio su enti comuni; del piano secondo in sottotetto: vuoto sul mapp 68 di proprietà di terzi, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, vuoto su mapp 49 (erroneamente indicato in visura catastale ai piani 1-S1)

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

eccellente
ottimo

scuola elementare
 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:

immobile allo stato rustico, condizioni di manutenzione pessime. Al momento non è possibile rilevare eventuali problematiche infiltrative, qualora sussistenti, ovvero vizi/difformità inerenti la predisposizione/funzionalità degli impianti, come attualmente in essere

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: persiane in legno
infissi esterni: inesistenti



Degli Impianti:

elettrico: sola predisposizione
termico: sola predisposizione



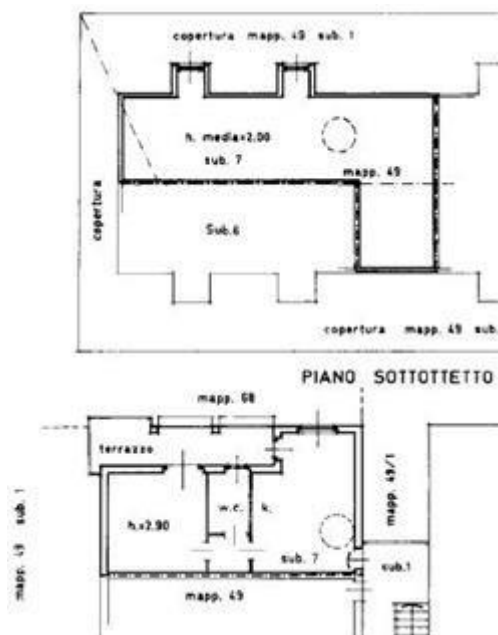


CONSISTENZA:

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 primo	48,80	x	100 %	=	48,80
balcone	9,50	x	80 %	=	7,60
sottotetto	29,00	x	20 %	=	5,80
Totale:	87,30				62,20



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, ..

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: box singolo
Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: box singolo
Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq

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.,
Indirizzo: Via dei Gelsi Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq

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

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 di questo tipo, 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: 62,20 x 500,00 = **31.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.100,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 10, superficie commerciale **mq. 15,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio in larghezza; al momento del sopralluogo si presentava ingombro da materiali e suppellettili che verranno smaltite a cura della Procedura

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

- foglio 12 particella 49 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 68, unità al sub 5 del mapp 49, enti comuni, corsello comune 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
- 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

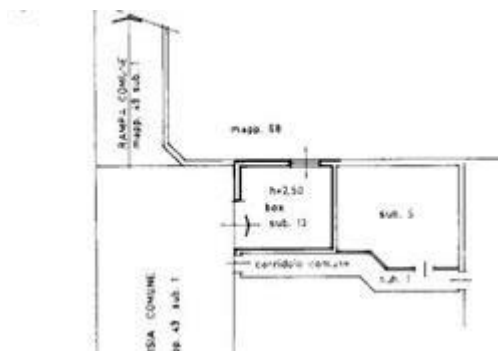


CONSISTENZA:

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
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 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 10, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo

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

- foglio 12 particella 49 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: unità al sub 14 e sub 9 del mapp 49, mapp 72, corsello comune 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

eccellente 
ottimo 

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

eccellente ★★★★★★★★
 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

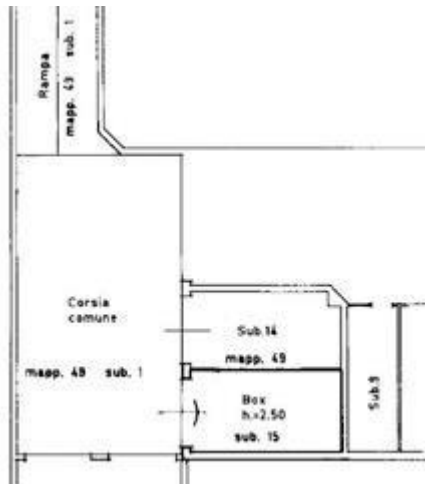
mediocre ★★★★★★★★

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
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

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 (appartamento 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, 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	62,20	0,00	31.100,00	31.100,00
B	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				51.100,00 €	51.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00