



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

326/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Avv. Matteo Luigi MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea MANNINO

CF: MNNDR71L27F205W

con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3

telefono: 00390229400304

email: andrea@studioassociatomannino.it

PEC: andrea.mannino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 326/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BERNAREGGIO via Cascina Sofia 4/5, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con giardino ad uso esclusivo disposto su tre piani fuori terra oltre al piano interrato e due box di cui uno doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 (sottotetto), scala A, ha un'altezza interna di 2.50 - 2.75 - 1.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 457 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA SOFIA BERNAREGGIO, piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: cortile comune su tre lati, altra u.i.u. a nord-est

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

A.1 **box singolo**, composto da unico vano, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 457 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 42,35 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA SOFIA n. SC BERNAREGGIO, piano: S1

A.2 **box doppio**, composto da unico vano, identificato con il numero 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.700,00

Data di conclusione della relazione:

29/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2011 a firma di notaio Mariconda Ezilda ai nn. 19017/8642 di repertorio, iscritta il 14/04/2011 a Milano 2 ai nn. 41798/9133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Bernareggio, via Cascina sofia, catastalmente identificati al fg. 4 - mapp. 457 - subb. 3, 8, 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3356 di repertorio, trascritta il 04/06/2015 a Milano 2 ai nn. 52285/34639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Bernareggio, via Cascina sofia, catastalmente identificati al fg. 4 - mapp. 457 - subb. 3 e 9

pignoramento, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3621 di repertorio, trascritta il 19/10/2020 a Milano 2 ai nn. 114128/72307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Bernareggio, via Cascina sofia, catastalmente identificati al fg. 4 - mapp. 457 - subb. 3, 8, 9

pignoramento, stipulata il 02/10/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 700 di repertorio, trascritta il 11/11/2020 a Milano 2 ai nn. 127415/81148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a 3/9 della piena proprietà degli immobili siti in Bernareggio, catastalmente identificati al fg. 4, mapp. 457, subb. 3 e 9

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:	€. 1.821,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.826,00
Millesimi condominiali:	163,085/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/03/2014), registrato il 25/03/2014 a Monza ai nn. 456/9990/14, trascritto il 07/04/2014 a Milano 2 ai nn. 30348/21448.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al NCEU del Comune di Bernareggio fg. 4, mapp. 457, subb. 3, 8 e 9, ubicati in via Cascina Sofia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1998 fino al 25/03/2014), con atto stipulato il 13/11/1998 a firma di notaio Gentile Gaetano ai nn. 81813 di repertorio, trascritto il 23/11/1998 a Milano 2 ai nn. 93996/67521.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al NCEU del Comune di Bernareggio fg. 4, mapp. 457, subb. 3, 8 e 9, ubicati in via Cascina Sofia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta accesso atti del 12/11, sollecitata con richiesta specifica atti del 19/11, nulla è stato consegnato allo scrivente. le pratiche edilizie relative all'immobile sono: C.E. del 16/07/1996 n. 22/96, pratica n. 15/96 - C.E. del 07/01/1997 n. 29/97, pratica n. 15/96/2 - C.E. del 17/05/1997 n. 29/97, pratica n. 15/96/4 - C.E. del 07/02/1998 n. 6/98, pratica n. 15/96/5.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 15/96 e successive varianti, presentata il 16/07/1996, rilasciata il 16/07/1996 con il n. 22/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio residenziale in Bernareggio - via Cascina Sofia 5/4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde all'ultimo stato autorizzato presso il Comune di Bernareggio e alle planimetrie catastali in quanto sono stati realizzati interventi interni ed esterni in assenza dei necessari permessi.

Le modifiche riguardano:

al piano interrato la realizzazione di una cucina all'interno dell'ex box singolo mediante demolizione della parete divisoria tra box e cantina e tamponamento interno della basculante di accesso al box dal corsello comune, finiture interne e impianti;

sempre al piano interrato, all'interno del box doppio, è stata demolita la parete di separazione tra il box e l'intercapedine, ampliando in questo modo la superficie del box stesso;

al piano sottotetto è stato realizzato un bagno mediante costruzione di parete interna, finiture e impianti necessari;

esternamente è stata realizzata una piscina interrata e un'area BBQ coperta in assenza dei necessari permessi comunali su terreno in uso esclusivo dove è esplicitamente indicato sul rogito di acquisto il divieto di modifica mantenendo lo stesso a giardino piantumato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato il box al sub. 9 è stato integrato alla cantina mediante demolizione della parete divisoria e realizzazione di tamponamento a chiusura della basculante di accesso dal corsello box ed è stata realizzata al suo interno una cucina; sempre al piano interrato è stata demolita la parete divisoria tra il box doppio (sub.8) e l'intercapedine, incorporando la superficie di quest'ultima al box (normativa di riferimento: Testo Unico sull'Edilizia - Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dovrà essere ripristinata la situazione ante-abuso mediante demolizione del tamponamento contro basculante di accesso al box sub 9, realizzazione di nuovo tamponamento divisorio tra taverna e box 9, e rimozione degli impianti; realizzazione della parete divisoria tra il box 8 e l'intercapedine, riportando il box alla superficie originaria

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato.

Le difformità sono state rilevate dalle schede catastali e comunque le opere eseguite non sono conformi alla normativa in vigore conseguentemente non possono essere stati presentati titoli edilizi.



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stato realizzato un bagno (normativa di riferimento: Testo Unico sull'Edilizia - Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dovrà essere ripristinata la situazione ante-abuso mediante smantellamento del bagno e degli impianti

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto.

Le difformità sono state rilevate dalle schede catastali e comunque le opere eseguite non sono conformi alla normativa in vigore conseguentemente non possono essere stati presentati titoli edilizi.



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata una piscina interrata in giardino e un'area coperta piastrellata destinata a zona BBQ (normativa di riferimento: Testo Unico sull'Edilizia - Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dovrà essere riportato lo stato iniziale ante abuso mediante la rimozione della piscina e della copertura e il ripristino della superficie destinata a giardino/cortile ad uso esclusivo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie : €9.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

Questa situazione è riferita solamente a piano terreno - giardino esterno.

Le difformità sono state rilevate dalle schede catastali e comunque le opere eseguite non sono conformi alla normativa in vigore conseguentemente non possono essere stati presentati titoli edilizi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA 4/5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Cascina Sofia 4/5, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con giardino ad uso esclusivo disposto su tre piani fuori terra oltre al piano interrato e due box di cui uno doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 (sottotetto), scala A, ha un'altezza interna di 2.50 - 2.75 - 1.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 457 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA SOFIA BERNAREGGIO, piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: cortile comune su tre lati, altra u.i.u. a nord-est

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca

farmacie

negozi al dettaglio

municipio



scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 parco giochi
 spazi verde
 supermercato
 verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 30km
 aeroporto distante Bergamo Orio al Serio 40km
 autostrada distante A51 - 5km

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità immobiliare si accede attraversando il vialetto comune al giardino ad uso esclusivo, l'appartamento è composto al piano terra da ampia zona soggiorno/pranzo con cucina e bagno disimpegno, attraverso la scala interna si accede al piano superiore alle due camere, al secondo bagno e al locale guardaroba, al piano superiore si trova il sottotetto con un terrazzino, mentre al piano interrato si trovano l'ampia cantina e una lavanderia.

Sempre al piano intaerato sono presenti i due box, uno dei quali (sub.9) è stato trasformando mediante opere murarie in locale cucina.

Il secondo box è doppio e internamente collegato alla cantina stessa proprietà

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: soletta in cemento armato in opera
copertura: a falde costruita in cemento armato
balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in legno
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale
infissi esterni: anta singola e doppie a battente realizzati in legno
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in a doppia foderà , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e mattone paramano
plafoni: realizzati in stabilitura
pavimentazione interna: realizzata in parquet e piastrelle
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

Degli Impianti:

antifurto:
citofonico: video
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
gas: sottotraccia con alimentazione a metano
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale
telefonico: sottotraccia
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

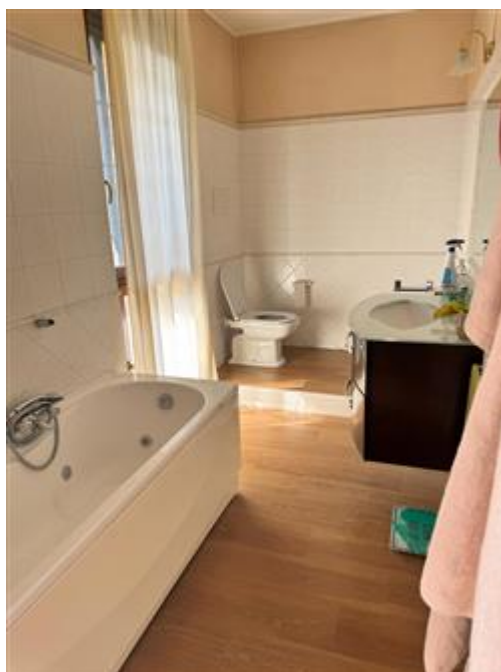
nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	188,00	x	100 %	=	188,00
Totale:	188,00				188,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 457 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 42,35 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA SOFIA n. SC BERNAREGGIO, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00



box doppio, composto da unico vano, identificato con il numero 8.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	36,00	x	50 %	=	18,00
Totale:	36,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 99/2014

Descrizione: Villetta a schiera laterale di mq. 170, su tre livelli al piano TERRA/PRIMO, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, cantina e box.

Indirizzo: Quartiere Sofia - Via Napoli, 8 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 952,94 Euro/mq

Valore Ctu: 195.000,00 pari a: 1.147,06 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 146.000,00 pari a: 858,82 Euro/mq

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 27/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 190,90, su quattro livelli, al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e giardino di proprietà; al piano primo tre camere, bagno, disimpegno e balcone; al piano secondo sottotetto e terrazza; al piano interrato cantina, lavanderia e box doppio di mq. 29.

Indirizzo: Via CASCINA SOFIA, 5 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie: 29

Prezzo: 196.000,00 pari a 894,98 Euro/mq

Valore Ctu: 247.077,60 pari a: 1.128,21 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 138.938,00 pari a: 634,42 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1690/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 95, su due piani e soffitta, un locale e servizi al piano terreno, scala interna, due locali e ripostiglio al 1° piano.

Indirizzo: Via Cascina Armellina, 8 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 242,11 Euro/mq

Valore Ctu: 57.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.047,00 pari a: 253,13 Euro/mq

Distanza: 142.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 337/2017

Descrizione: Appartamento trilocale di mq. 110, piano secondo, ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, due camere matrimoniali, servizio igienico e tre balconi.

Indirizzo: Via Roma, 42 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 790,91 Euro/mq

Valore Ctu: 116.250,00 pari a: 1.056,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.400,00 pari a: 594,55 Euro/mq

Distanza: 224.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 30/2013

Descrizione: Box Identificato con il n.11 al piano interrato di mq. 24.

Indirizzo: Via Santa Lucia, 6/b Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 270,83 Euro/mq

Valore Ctu: 20.400,00 pari a: 850,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.400,00 pari a: 266,67 Euro/mq

Distanza: 280.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 30/2013

Descrizione: Box identificato con il n.10 al piano interrato di mq. 26,5.

Indirizzo: Via Santa Lucia, 6/b Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.100,00 pari a 273,08 Euro/mq

Valore Ctu: 22.525,00 pari a: 866,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.300,00 pari a: 357,69 Euro/mq

Distanza: 280.00 m

Numero Tentativi: 10

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (10/11/2025)

Domanda: Bernareggio - Anno 2025 - Semestre 1 - Fascia/zona Periferica - Abitazioni civili - Destinazione Residenziale

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (10/11/2025)

Domanda: Bernareggio - Anno 2025 - Semestre 1 - Fascia/zona Periferica - BOX - Destinazione Residenziale

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1450,00 (Euro millequattrocentocinquant/00 al metro quadro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	188,00	x	1.450,00	=	272.600,00
Valore superficie accessori:	28,00	x	1.450,00	=	40.600,00
					313.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 313.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 313.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparazione con immobili simili per consistenza e tipologia edilizia recentemente compravenduti sul territorio di Bernareggio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Varie operanti sul territorio di Lissone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

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	188,00	28,00	313.200,00	313.200,00
				313.200,00 €	313.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 296.700,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 296.700,00**

data 29/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Andrea MANNINO