



# 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

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 1 di 82

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **78,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo e secondo in sottotetto + porzione di lastrico solare in piano sottotetto, cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 83 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trattasi di porzione di lastrico solare, attualmente annesso alla porzione di vano in sottotetto

Coerenze: dell'appartamento a piano primo: enti comuni, unità al sub 6, affaccio su enti comuni e su mapp 86; del piano secondo in sottotetto, compreso lastrico solare al sub 8: sub 701, sub 6, affaccio su enti comuni e mapp 86; della cantina: terrapieno, cantina al sub 9, corridoio comune da cui si accede, box ai subb 15 e 16

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 21, superficie commerciale **mq. 19,00** 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 83 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: cortile comune da cui si accede, altra proprietà al mapp 86, altre proprietà ai subb 7 e 16

**C**

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq. 9**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

posto auto scoperto ubicato nel corsello comune dei box

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

- foglio 12 particella 83 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, sub 14, terrapieno

**D**

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, 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. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune da cui si accede, altro box al sub 15, altre proprietà al sub 7, corridoio comune alle cantine

**E**

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq 10,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

posto auto scoperto ubicato su strada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada interna al mapp 52, mapp 90, mapp 83 sub 1



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,36 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>€. 101.096,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.096,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/07/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti di frazionamento e svincolo parziale 11/07/2000:  
fg 12 mapp 83 sub 7:





I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 32.244,56, rate scadute € 7.194,02 interessi € 55.084,65, tot € 94.523,23

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 13.459,16, rate scadute € 2.912,52; interessi € 22.631,24, tot € 39.002,92

fg 12 mapp 83 sub 8:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 3.608,92, rate scadute € 780,96 interessi € 6.122,62, tot € 10.512,50

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.273,74, rate scadute € 275,63; interessi € 2.141,76, tot € 3.691,13

fg 12 mapp 83 sub 15:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.708,13, rate scadute € 1.451,67 interessi € 11.380,59, tot € 19.540,39

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.420,10, rate scadute € 523,70; interessi € 4.069,34, tot € 7.013,14

fg 12 mapp 83 sub 16:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 8.584,99, rate scadute € 1.857,77, interessi € 14.564,65, tot € 25.007,41

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 509,50, rate scadute € 110,25, interessi € 856,71, tot € 1.476,46

fg 12 mapp 83 sub 19:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.570,94, rate scadute € 339,95 interessi € 2.665,14, tot € 4.576,03

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 551,95, rate scadute € 119,44; interessi € 928,09, tot € 1.599,48

fg 12 mapp 89 sub 1:

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 934,08, rate scadute € 202,13 interessi € 1.584,69, tot € 2.720,90

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 339,67, rate scadute € 73,50; interessi € 571,14, tot € 984,31

#### **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 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 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 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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Importi spese ordinarie non note - non risulta gestione condominiale in mancanza di



amministratore debitamente nominato



## 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:

Variante alla c.e. 93/92 - Concessione Edilizia 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, agibilità **non ancora rilasciata**.

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

Concessione edilizia N. **117/92-2 - c.e. 42/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 12/09/1996, rilasciata il 24/09/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

Concessione edilizia N. **33/2001 - c.e. 32/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, presentata il 26/11/2001, rilasciata il 18/12/2001

Concessione edilizia N. **117/92 - c.e. 27/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 02/12/1992, rilasciata il 26/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

Concessione Edilizia N. **28/92 - c.e. 82/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 06/04/1992, rilasciata il 01/07/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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



Variante alla c.e. 93/92 - Concessione Edilizia 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

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**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento presenta difformità di distribuzione intera a piano primo (piano abitabile) nonché la realizzazione di interventi edilizi a piano sottotetto con formazione di tavolati divisori interni e il collegamento al vano di lastrico solare al sub 8; predisposizione di attacchi ad uso "servizio igienico" nel vano "lastrico solare", il tutto non autorizzato e pertanto da riportare al pristino stato

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento stato autorizzato mediante presentazione di pratica di sanatoria : €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.1.500,00
- demolizione tavolati interni non autorizzati, rimozione impianti non autorizzati, ripristino stato assentito: €.3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento a piano primo e secondo

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica utile al rilascio di agibilità - tecnico incaricato: €.1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'alloggio a piano primo e secondo in sottotetto non risulta presentata scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA : €.600,00

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

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, della superficie commerciale di **78,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo e secondo in sottotetto + porzione di lastrico solare in piano sottotetto, cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 83 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 83 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
trattasi di porzione di lastrico solare, attualmente annesso alla porzione di vano in sottotetto

Coerenze: dell'appartamento a piano primo: enti comuni, unità al sub 6, affaccio su enti comuni e su mapp 86; del piano secondo in sottotetto, compreso lastrico solare al sub 8: sub 701, sub 6, affaccio su enti comuni e mapp 86; della cantina: terrapieno, cantina al sub 9, corridoio comune da cui si accede, box ai subb 15 e 16

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



- eccellente
- ottimo
- eccellente
- ottimo
- 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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





esposizione:  
 panoramicità:  
 stato di manutenzione generale:



nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico a piano primo; attraverso la scala interna si accede al vano sottotetto NON abitabile ed alla porzione di "lastrico solare" in sottotetto. Balcone a piano primo. Cantina a piano interrato

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* a battente realizzati in legno color noce e vetrocamera

mediocre ★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* persiane il genio realizzate in legno

scarso ★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica posa diagonale con tozzetti sassi del Piave. piano primo



nella media ★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in bagno p1 realizzato in ceramica e mosaico

nella media ★★★★★★★★

*infissi interni:* a battente e a libro realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★★★

*scale:* interna con rivestimento in pedate in legno  
*pavimentazione interna:* realizzata in piano sottotetto - ceramica e parquet prefinito

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: al momento disattivato-non funzionante

scarso ★★★★★★★★

*elettrico:* sottotraccia conformità: attualmente non funzionante-disattivato



scarso ★★★★★★★★



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vano "lastrico solare" in sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

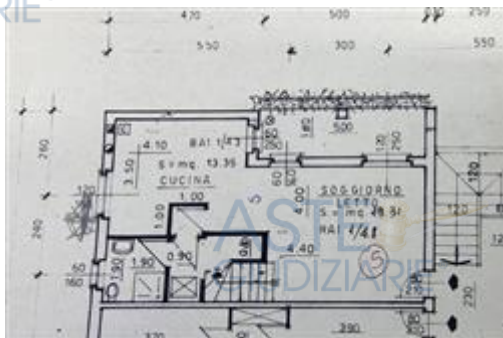
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	9,00	x	40 %	=	3,60
vani non abitativi piano secondo	29,00	x	33 %	=	9,57
porzione di lastrico solare in sottotetto	9,80	x	30 %	=	2,94
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>116,80</b>				<b>78,36</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



piano primo



piano sottotetto e porzione di lastrico solare



cantina



### 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



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 37 di 82





Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq  
Distanza: 28.00 m  
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 2  
Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB  
Superfici principali e secondarie: 20  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq  
Distanza: 28.00 m  
Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 20, piano interrato., 3  
Indirizzo: Via dei Gelsi, 20 Bernareggio, MB  
Superfici principali e secondarie: 20  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 7.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq  
Distanza: 28.00 m  
Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 19, 7  
Indirizzo: Via dei Platani, snc Bernareggio, MB  
Superfici principali e secondarie: 20  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq





Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 10.200,00 pari a: 510,00 Euro/mq  
Distanza: 28.00 m  
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 10/06/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014  
Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17., 1  
Indirizzo: Via DEI GELSI, SNC Bernareggio, MB  
Superfici principali e secondarie: 107



Superfici accessorie:  
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq  
Valore Ctu: 111.888,00 pari a: 1.045,68 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 588,79 Euro/mq  
Distanza: 84.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2024  
Descrizione: appartamento di due locali  
Indirizzo: via Matteotti  
Superfici principali e secondarie: 48

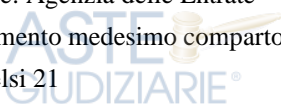


Superfici accessorie:  
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 29/01/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: appartamento medesimo comparto, piano primo e sottotetto, oltre cantina e box doppio  
Indirizzo: Via dei Gelsi 21  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:  
Banca dati Agenzia delle Entrate (01/02/2024)  
Valore minimo: 1.100,00  
Valore massimo: 1.350,00  
Borsino Immobiliare (01/02/2024)





Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,36	x	1.100,00	=	<b>86.196,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 86.196,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 86.196,00</b>
---	---------------------

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq. 19,00** 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 83 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune da cui si accede, altra proprietà al mapp 86, altre proprietà ai subb 7 e 16



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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
- pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio
- pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

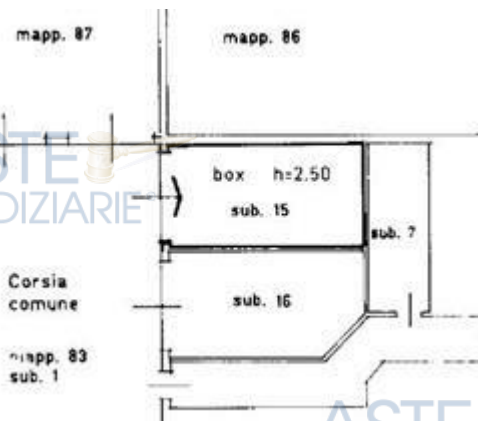


CONSISTENZA:

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:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 42 di 82



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 21

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq. 9**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

posto auto scoperto ubicato nel corsello comune dei box

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

- foglio 12 particella 83 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corsello comune dei box sui due lati, sub 14, terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti



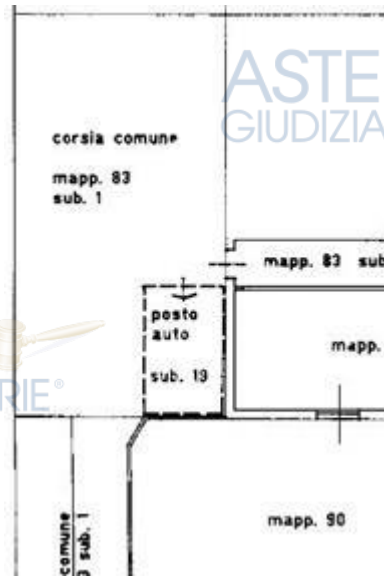
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

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
<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:

**2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€ 2.000,00**

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

**€ 2.000,00**



BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 21

**BOX SINGOLO**



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 45 di 82





DI CUI AL PUNTO D

**box singolo** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, 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. Identificazione catastale:

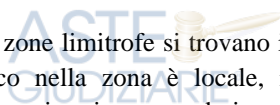
- foglio 12 particella 83 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune da cui si accede, altro box al sub 15, altre proprietà al sub 7, corridoio comune alle cantine



#### 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
- 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 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 21



## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

**posto auto** a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 21, superficie commerciale **mq 10,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

posto auto scoperto ubicato su strada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 89 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: strada interna al mapp 52, mapp 90, mapp 83 sub 1

### 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

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

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



eccellente

centro sportivo

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

COLLEGAMENTI

- nella media
- nella media
- buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

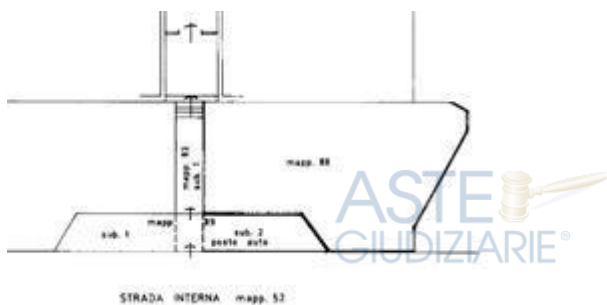
CONSISTENZA:

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: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 500,00**

## 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, al netto degli interventi di adeguamento necessari ai fini di riportare l'immobile allo stato autorizzato. Sono da intendersi comprese le attività di eliminazione delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. 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	78,36	0,00	86.196,00	86.196,00
B	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
D	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
E	posto auto	0,00	0,00	500,00	500,00
				<b>108.696,00 €</b>	<b>108.696,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 7.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 101.096,00**

### 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

**€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€. 101.096,00

