



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

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 90

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 124, altra unità al sub 3, altro box al sub 15, corsello comune da cui si accede

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 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 130, terrapieno mapp 78, altro box sub 2, corsello comune da cui si accede

Immobile costruito nel 1992.

C

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 8,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato nel cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune da cui si accede, porzione immobiliare al sub 2, terrapieno al mapp 127, ancora corsello comune carraio



D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, 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 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 127, enti comuni al fabbricato, la via dei Gelsi, ancora mapp 127

E

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune da cui si accede, altro box sub 1,

Immobile costruito nel 1992.

F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 42,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare a copertura box autorimessa ai subb 1 e 2 del mapp 123

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

- foglio 12 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune al mapp 122, mapp 130

Immobile costruito nel 1992.

G

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 10,00**, 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. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 122 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 125, box ai subb 18 e 19, corridoio comune da cui si accede, altra cantina la sub 4

Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.500,00
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

fg 12 mapp 122 sub 11

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 2.972,06, rate scadute € 643,14 interessi € 4.919,52, tot € 8.534,72

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 1.103,91, rate scadute € 238,88; interessi € 1.810,57, tot € 3.153,36

fg 12 mapp 122 sub 14

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 6.878,18, rate scadute € 1.488,42 interessi € 11.385,45, tot € 19.752,05

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.462,56, rate scadute € 532,89; interessi € 4.038,96, tot € 7.034,41

fg 12 mapp 122 sub 16

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.783,23, rate scadute € 385,89 interessi € 2.951,70, tot € 5.120,82

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 594,41, rate scadute € 128,63; interessi € 974,92, tot € 1.697,96

fg 12 mapp 123 sub 1

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.217,85, rate scadute € 1.562,91 interessi € 11.947,38, tot € 20.728,14

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.178,21, tot € 7.276,95



fg 12 mapp 123 sub 2

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.217,85, rate scadute € 1.562,91 interessi €11.947,38, tot € 20.728,14

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.547,47, rate scadute € 551,27; interessi € 4.178,21, tot € 7.276,95



fg 12 mapp 123 sub 3

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 7.387,68, rate scadute € 1.598,67 interessi €12.228,50, tot € 21.214,85

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 2.462,56, rate scadute € 532,89; interessi € 4.038,96, tot € 7.034,41



fg 12 mapp 129 sub 2

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 1.273,74, rate scadute € 275,63 interessi € 2.108,35, tot € 3.657,72

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 424,58, rate scadute € 91,88; interessi € 696,37, tot € 1.212,83



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

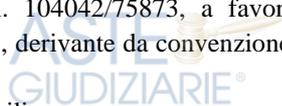
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Box piano S1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 14

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16

Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 505,49 Spese straordinarie già deliberate: € 0

Posto auto piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 16

Valore millesimale 1,39/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 8,59

Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 28,89

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 123 – sub 1

Valore millesimale 20,85/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16

Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 505,49

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Box piano -1

Foglio 12 – mappale 123 – sub 2

Valore millesimale 20,85/1.000,00



Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 151,16
Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 433,12
Spese straordinarie già deliberate: € 0

Cantina piano -1

Foglio 12 – mappale 122 – sub 11

Valore millesimale 3,13/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 22,70

Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 75,89

Spese straordinarie già deliberate: € 0

Lastrico solare piano terra

Foglio 12 – mappale 123 – sub 3

Valore millesimale 18,53/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 114,52

Spese insolute – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 384,91

Spese straordinarie già deliberate: € 0



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:

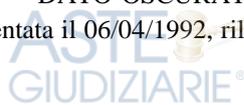
Concessione edilizia N. **117/92 - c.e. 27/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 02/12/1992, rilasciata il 26/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

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

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. **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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità distributive e di consistenza cantina piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria per difformità: €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- al completamento dell'iter burocratico amministrativo per il completamento dei lavori dovrà essere presentata pratica di classamento con relativa scheda catastale

Si precisa che l'appartamento è allo stato rustico; all'attualità risulta conforme in quanto classificato in categoria F/4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 17,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: terrapieno mapp 124, altra unità al sub 3, altro box al sub 15, corsello comune da cui si accede

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio

portone di ingresso: basculante in ferro zincato

Degli Impianti:

elettrico: esterno, collegato ad unità immobiliare di proprietà di terzi

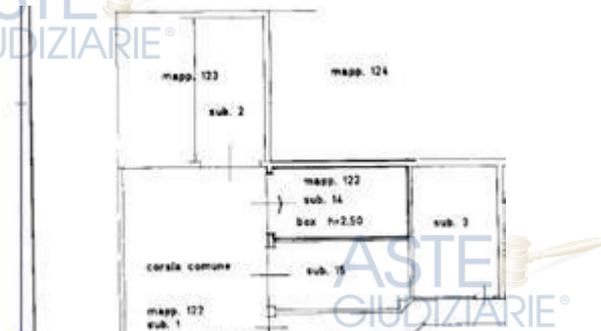




CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 11 di 90





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



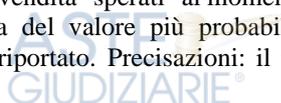
INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo così meglio di seguito riportato. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo
Pagina 13 di 90





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 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 130, terrapieno mapp 78, altro box sub 2, corsello comune da cui si accede

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio



portone di ingresso: basculante in ferro zincato





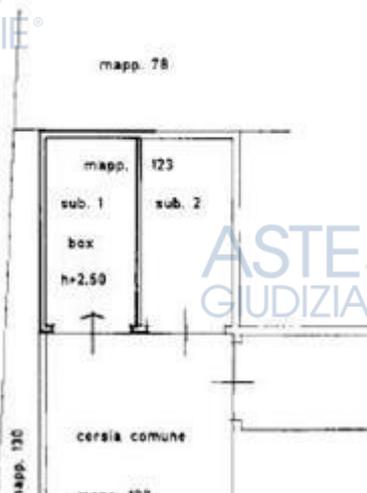
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 9.000,00

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

€. 9.000,00



BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 8,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato nel cortile comune

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

- foglio 12 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corsello comune da cui si accede, porzione immobiliare al sub 2, terrapieno al mapp 127, ancora corsello comune carraio



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 interna: realizzata in 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
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta Data

contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: 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



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 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, 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:

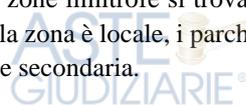
- foglio 12 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 127, enti comuni al fabbricato, la via dei Gelsi, ancora mapp 127



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 interna: realizzata in asfalto



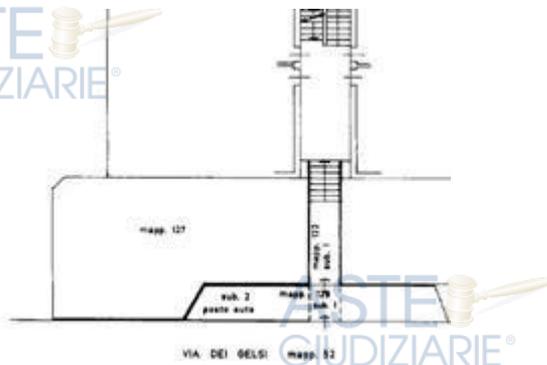
CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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



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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale mq. 18,00, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal cortile comune

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

- foglio 12 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: terrapieno mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune da cui si accede, altro box sub 1,

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

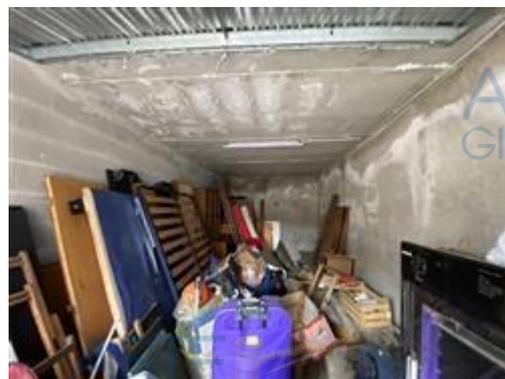


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio

portone di ingresso: basculante in ferro zincato



CONSISTENZA:

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





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 9.000,00



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

€. 9.000,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO F

lastrico solare a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 42,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare a copertura box autorimessa ai subb 1 e 2 del mapp 123

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

- foglio 12 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 78, terrapieno mapp 124, corsello comune al mapp 122, mapp 130

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



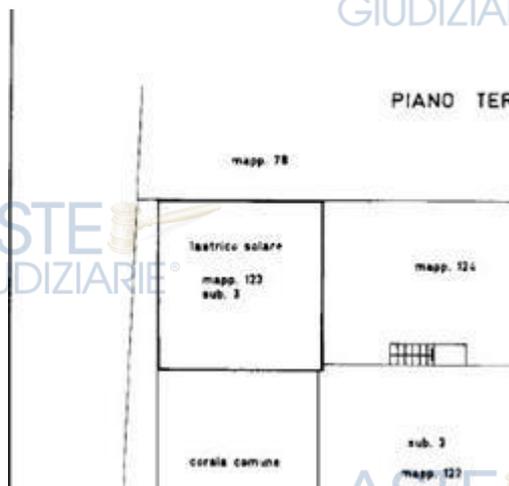
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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



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 3

CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

cantina a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, superficie commerciale **mq. 10,00**, 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. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 122 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: terrapieno mapp 125, box ai subb 18 e 19, corridoio comune da cui si accede, altra cantina la sub 4

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio



portone di ingresso: a battente in ferro zincato





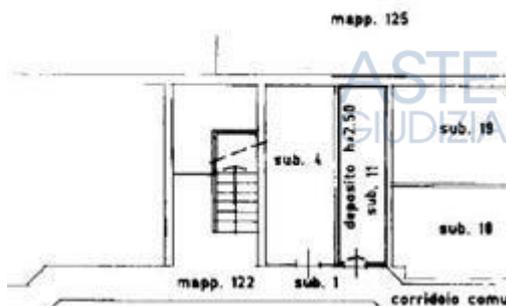
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

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 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 41 di 90





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 3
 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



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



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**



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 stimano i beni 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. 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	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
C	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
D	posto auto	0,00	0,00	500,00	500,00
E	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
F	lastrico solare	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
G	cantina	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				34.500,00 €	34.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi comodamente divisibili

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

€. 2.000,00

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

€. 32.500,00

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:

€. 32.500,00

