



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

669/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT.SSA CRISTINA ABBIATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGAL.NET

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 29

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 669/2023

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

appartamento a BERNAREGGIO Via Dei Gelsi 16, della superficie commerciale di **82,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terreno/rialzato, costituito da due vani abitativi, disimpegno e bagno, balcone, giardino pertinenziale. A seguito di interventi edilizi non autorizzati, i vani di piano cantinato, originariamente accessibili unicamente attraverso il corridoio comune alle cantine, sono stati collegati all'alloggio mediante la realizzazione di scala interna. Al piano interrato (cantinato) sono stati realizzati tavolati divisorii a formare vani per un uso abitativo (non autorizzato, non regolarizzabile).

Si segnala che è stato promosso Ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c. , terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccependo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò, nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90 - 2,44. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 116-114 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Gelsi n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento di piano terreno/rialzato, area giardino compresa: mapp 117 sub 2, la via Dei Gelsi, enti comuni al sub 1, affaccio su unità al mapp 114 sub 17, affaccio su cortile comune al sub 1 del mapp 114, altra unità al sub 3, enti comuni al sub 1.

- foglio 12 particella 114 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Gelsi n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della cantina (ora collegata mediante scala interna all'unità di piano terreno al sub 701): terrapieno, porzione immobiliare al sub 17, enti comuni e corridoio cantine al sub 1, cantina al sub 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

82,85 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.750,00

Data di conclusione della relazione: 30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 21/09/2000, registrato il 01/06/2001 a Milano ai nn. 7643 serie 3A (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di L. 195.000.000.

Si segnala che è stato promosso Ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c. , terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccependo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò, nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In forza del contratto di mutuo edilizio in data 12/11/1992 e del contratto di mutuo edilizio in data 03/12/1993, così come in seguito frazionati, rispettivamente, con atto in data 11/07/2000 a rogito Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano, rep. n. 179804/10649, e con atto in data 11/07/2000 a rogito Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano, rep. n. 179805/10650 ***DATO OSCURATO*** risulta, alla data del 18/04/2018, creditrice nei confronti della società ***DATO OSCURATO***.

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 Pambianco 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**, stipulata il 12/11/1992 a firma di Notaio Panbianco ai nn. 42853/1992 di

repertorio, iscritta il 13/11/2012 a Milano II ai nn. 111650/18991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/11/1992 rep 42853/1992 Notaio Pambianco.

Importo ipoteca: € 7.746.853,49.

Importo capitale: € 2.582.284,49.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/1993 a firma di Notaio Pambianco ai nn. 48483/5352 di repertorio, iscritta il 22/11/2013 a Milano II ai nn. 105037/18419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 3/12/1993 rep 48483/5352 Notaio Pambianco.

Importo ipoteca: € 2.788.867,26.

Importo capitale: € 929.622,42.

La formalità è riferita solamente a a unità al mapp 114 sub 9 (appartamento) in oggetto di perizia oltre altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8149 di repertorio, trascritta il 03/01/2024 a Milano II ai nn. 961/762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia oltre altri

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:

Importi spese ordinarie non note - gestione condominiale provvisoria contabilizzata in assenza di delega assembleare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala la presenza delle seguenti trascrizioni:

- Sentenza traslativa del 10/09/2005 numero di repertorio 2403/2005 Tribunale di Bergamo, trascritta il 21/04/2006 nn. 61938/31484 contro ***DATO OSCURATO*** a favore di ***DATO OSCURATO***, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili foglio 12 particella 114 subalterno 701 graffate foglio 12 particella 116 e foglio 12 particella 114 sub. 702.

n.b. dal quadro "d" della nota si evince quanto segue. "il Tribunale di Bergamo, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ***DATO OSCURATO***, ogni contraria istanza,

*deduzione domanda disattesa, così provvede: - dispone la riduzione **del** prezzo a euro 47727,98, dispone il trasferimento della proprietà dell'immobile sito in Bernareggio **via** dei Gelsi n.16 identificate nel catasto foglio 12 part 114/116 sub 701, foglio 12 part. 114 sub 702 da ***DATO OSCURATO*** a favore del sig. ***DATO OSCURATO***, subordinando il trasferimento di tale proprietà al pagamento del prezzo di vendita di euro 47727,97; da effettuarsi mediante acollo parziale per la somma sopra indicata del mutuo già esistente, concesso dall'istituto ***DATO OSCURATO***. Nessuna successiva annotazione presente a margine della sentenza*

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 *** (fino al 31/12/1991).

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato.

Variante alla 28/92

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

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

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. **93/92-1 - c.e. 2/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 12/11/1992, rilasciata il 25/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

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

Concessione Edilizia N. **93/92-2 - c.e. 41/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 49, 123, 131, 114, 95), presentata il 12/11/1992, rilasciata il 25/01/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 49, 114, 123, 131, 95

Concessione Edilizia N. **93/92-4 - c.e. 41/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione , 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 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 (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 mappali 122, 131, 114

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le unità appartamento e cantina risultano tra loro collegate a mezzo di scala interna (opera non autorizzata), oltre che la formazione, a piano interrato/cantina, di pareti divisorie interne a formare due locali e un bagno (opere non autorizzate)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria per regolarizzazione stato di fatto - oneri e tecnico incaricato, comprese relazioni tecniche strutturali per demolizione parziale di solaio (realizzazione scala di collegamento): €4.500,00

Si segnala che per i vani a piano interrato non è ammesso il recupero ai fini abitativi e che gli interventi eseguiti per la realizzazione di bagno dovranno essere necessariamente oggetto di demolizione/rimozione di apparecchi sanitari ed impianti. In caso di mantenimento delle pareti interne, e della scala di collegamento, dovrà essere depositata idonea pratica edilizia in Sanatoria.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione bagno a piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione apparecchi sanitari ed impianti con relativo carico/scarico e smaltimento alle



PP.DD.: €2.000,00



Questa situazione è riferita solamente a bagno piano interrato

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di agibilità

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

Questa situazione è riferita solamente a intero comparto.

La prateria di agibilità potrà essere inoltrata solo a seguito del completamento delle opere di adeguamento sopra descritte e sono da intendersi ricomprese nella stima finale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di aggiornamento: €600,00

Lo stato di fatto rileva il collegamento tra unità a piano rialzato e cantina posta a piano seminterrato, individuata al sub 702 del mapp 114); dovrà essere elaborato nuovo DOCFA di aggiornamento a seguito della regolarizzazione a mezzo di Sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO Via Dei Gelsi 16, della superficie commerciale di **82,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terreno/rialzato, costituito da due vani abitativi, disimpegno e bagno, balcone, giardino pertinenziale. A seguito di interventi edilizi non autorizzati, i vani di piano cantinato, originariamente accessibili unicamente attraverso il corridoio comune alle cantine, sono stati collegati all'alloggio mediante la realizzazione di scala interna. Al piano interrato (cantinato) sono stati realizzati tavolati divisorii a formare vani per un uso abitativo (non autorizzato, non regolarizzabile).

Si segnala che è stato promosso Ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c. , terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccependo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò, nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90 - 2,44. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 116-114 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Gelsi n. 16, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento di piano terreno/rialzato, area giardino compresa: mapp 117 sub 2, la via Dei Gelsi, enti comuni al sub 1, affaccio su unità al mapp 114 sub 17, affaccio su cortile comune al sub 1 del mapp 114, altra unità al sub 3, enti comuni al sub 1.

- foglio 12 particella 114 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Gelsi n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della cantina (ora collegata mediante scala interna all'unità di piano terreno al sub 701): terrapieno, porzione immobiliare al sub 17, enti comuni e corridoio cantine al sub 1, cantina al sub 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



scala di collegamento al piano interrato - non autorizzata



vano di piano interrato privo di destinazione abitativa



bagno di piano seminterrato - non autorizzato - non regolarizzabile



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 Carate
autobus distante 800mt
superstrada distante 4Km

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
buono	★★★★★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 24 di 29





esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:



mediocre ★★★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è interessato dalla esecuzione di interventi non autorizzati e dovrà essere regolarizzato con presentazione di pratica di Sanatoria amministrativa. Si precisa che l'attuale uso abitativo dei vani di piano interrato non è regolare, nè potrà essere in alcun modo regolarizzato.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente, blidato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. posa diagonale

infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetrocamera

protezioni infissi esterni: imposte in legno

rivestimento interno: posto in parete cucina - zona cottura realizzato in ceramica

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori . si segnala che i vani di piano interrato (non abitativi) sono dotati di radiatori per il riscaldamento (installazione non conforme ai dispositivi di legge e che pertanto dovranno essere oggetto di rimozione)

condizionamento: con diffusori in split. generatore posizionato su balcone

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

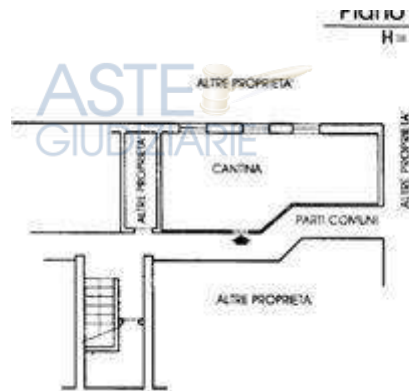
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi di piano terreno/rialzato	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	9,00	x	40 %	=	3,60
giardino esclusivo al mapp 116	90,00	x	10 %	=	9,00
vani di piano interrato	41,00	x	25 %	=	10,25
Totale:	200,00				82,85

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terreno/rialzato (stato autorizzato)



piano cantinato (stato autorizzato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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



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: 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.

Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 782,61 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box

Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: Box

Indirizzo: BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20,

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.300,00 pari a 415,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

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: Bernareggio via dei Gelsi 21

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 27 di 29



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (14/01/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (14/01/2025)

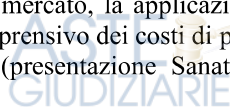
Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita per beni completi di finiture, dato atto dello stato dell'immobile, in stato di manutenzione mediocre e che richiede interventi di adeguamento amministrativo e edilizio, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.000,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo (presentazione Sanatoria, richiesta rilascio agibilità) e di demolizione di quanto non regolarizzabile.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,85 x 1.000,00 = **82.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.850,00**



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 (rimessione in pristino vani di piano interrato, presentazione di pratica di Sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazioni, richiesta di rilascio agibilità). E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Bernareggio, agenzie: locali



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 28 di 29





- 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	82,85	0,00	82.850,00	82.850,00
				82.850,00 €	82.850,00 €

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

€. 7.100,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 75.750,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 75.750,00**

data 30/04/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo

