



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 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BERNAREGGIO Via Dei Gelsi 16, della superficie commerciale di **75,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo e secondo in sottotetto oltre cantina a piano interrato.

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 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gelsi 16, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano primo: altra unità al sub. 8, affaccio su cortile mappale 114, affaccio su area mapp 120, enti comuni al fabbricato. Del piano sottotetto: altra unità al sub. 8, copertura sub 1 sui due lati, altra unità al sub 6. Della cantina a piano interrato: corridoio comune da cui si accede, altra cantina al sub 13, terrapieno mapp 120, altra unità al sub 14 e enti comuni

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 16, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal corsello comune

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

- foglio 12 particella 114 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gelsi n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune cantine, corsello comune da cui si accede, terrapieno, cantina al sub 13



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.504,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.504,00
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 *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 08/11/2017 stabilita attraverso Comodato Gratuito - non opponibile alla procedura.

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 Panbianco 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 18/02/2000 n. rep 216/2000 Tribunale di Lecco, tras nn. 51518/35045 del 1/06/2000 contro ***DATO OSCURATO*** a favore di ***DATO OSCURATO***, avente per oggetto la quota dell'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili al fg 12 mapp 114 subb 9 e 16. Dal "quadro "D" della nota si evince quanto segue: "La trascrivenda sentenza condiziona l'effetto traslativo al pagamento del saldo di L. 50.000.000 mediante accollo di mutuo fondiario e/o ipotecario insistente



sui beni; il sig. ***DATO OSCURATO*** ha contratto matrimonio con la sig.ra ***DATO OSCURATO*** con la quale è in regime di comunione legale". 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:

Si segnala che al momento del sopralluogo la porzione di cantina di pertinenza dell'unità al sub 9 è occupata da terzi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di pareti in cartongesso a piano sottotetto, a divisione/formazione di vani

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione pareti in cartongesso e ripristino dello stato originario, ogni onere compreso: €4.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- ricompreso nella stima finale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: agibilità non rilasciata

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri ricompresi nella stima finale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 **75,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo e secondo in sottotetto oltre cantina a piano interrato.

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 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gelsi 16, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano primo: altra unità al sub. 8, affaccio su cortile mappale 114, affaccio su area mapp 120, enti comuni al fabbricato. Del piano sottotetto: altra unità al sub. 8, copertura sub 1 sui due lati, altra unità al sub 6. Della cantina a piano interrato: corridoio comune da cui si accede, altra cantina al sub 13, terrapieno mapp 120, altra unità al sub 14 e enti comuni

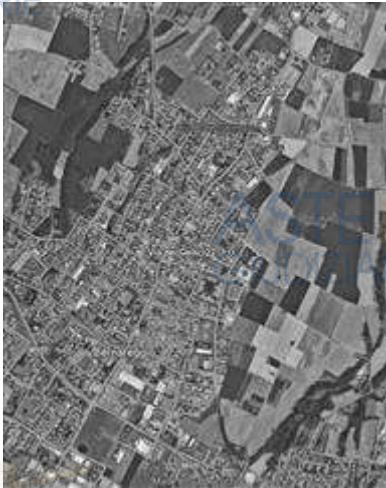
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



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.

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

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:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

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



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. Balcone a piano primo. Cantina a piano interrato. Si segnala che il piano secondo in sottotetto è interessato dalla sussistenza di pareti in cartongesso (**non autorizzate**) a formare vani distinti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: blindato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di cotto

infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetrocamera

protezioni infissi esterni: imposte in legno

pavimentazione interna: realizzata in bagno - ceramica

rivestimento interno: posto in si segnala che la parete interna a piano secondo in sottotetto è interessata dalla presenza di consistenti tracce di infiltrazione

scale: interna con rivestimento in struttura in ferro verniciato, pedate in legno, parapetto in ferro verniciato

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio o ghisa leggera

condizionamento: con diffusori in split



nella media



al di sopra della media



nella media



nella media



nella media



al di sopra della media



nella media



nella media



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 9 di 29

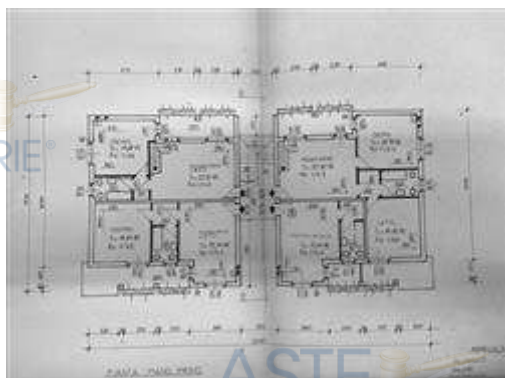


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

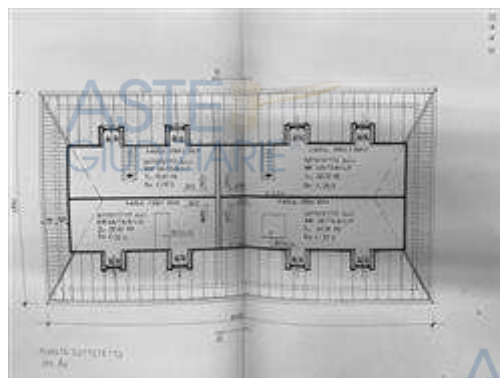
CONSISTENZA:

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 primo	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	9,00	x	40 %	=	3,60
vani non abitativi di piano secondo sottotetto	29,00	x	33 %	=	9,57
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	107,00				75,42

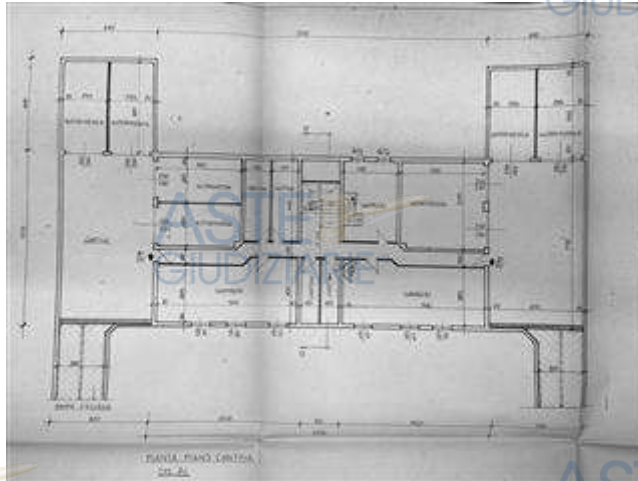


piano primo



sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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: 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

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 11 di 29



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



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 buono stato di manutenzione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.200,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo (richiesta rilascio agibilità). Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,42	x	1.200,00	=	90.504,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.504,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.504,00
---	---------------------





BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 16

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BERNAREGGIO Via Dei Gelsi 16, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo con accesso dal corsello comune

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

- foglio 12 particella 114 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gelsi n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corridoio comune cantine, corsello comune da cui si accede, terrapieno, cantina al sub 13



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 (Carate)
autobus distante 800mt
superstrada distante 4Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato
pavimentazione interna: realizzata in cemento
liscio



CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 10.000,00

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

€. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento necessari ai fini di riportare l'immobile allo stato autorizzato (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;

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 15 di 29



- 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	75,42	0,00	90.504,00	90.504,00
B	box singolo	16,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				100.504,00 €	100.504,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili.

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

€. 4.000,00

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

€. 96.504,00

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:

€. 96.504,00

