



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

739/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
CATERINA RIZZOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
ANDREA MOSCARDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LORELLA MATASSINI

CF: MTSLLL60H67D969Z
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) P.ZZA MART. DI VIA FANI 90
telefono: 0287070922
fax: 0287070922
email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it
PEC: matassini.10375@oamilano.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 1 di 68

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa su due piani collegati da scala interna composta al piano terra di cucina , wc e soggiorno e al piano primo di quattro camere .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1°, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 35 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 8 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 46/48 BERNAREGGIO, piano: T-1
Coerenze: da nord in senso orario :Via V. Emanuele , mapp.36 su due lati , mapp.38 sub 704 , via Della Pavesa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B appartamento a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione situata all'interno del cortile comune con accesso dalla via Vittorio Emanuele II n. 46. Si compone di piano cantina , piano terra con cucina , soggiorno e scala di collegamento col piano primo dove sono situate tre camere e bagno . Al piano cantina si accede da scaletta esterna .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s-t-1°. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 37 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 7 vani, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: S1 - T-1
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp.36 , mapp.40 , cortile comune su due lati mapp. 36

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C laboratorio industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **287,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio posto al piano primo di deposito ex sub. 701

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 262, classe 02, consistenza 262 mq, rendita 284,15 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: 1
Coerenze: da nord in senso orario : mapp. 38 sub. 703 ,mapp 36 su due lati , mapp. 48 , via della Pavesa

D deposito industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo deposito in stato di degrado

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

- foglio 27 particella 38 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 52, classe 02, consistenza 52 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : mapp.38 sub. 704 , mapp.36 cortile comune , mapp. 38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sub.701 , via della Pavesa

E deposito industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) deposito in stato di degrado composto da piano terra e piano cantina. Quest'ultimo sembra ad uso dell'abitazione al sub. 701 con scaletta interna che accede al piano terra della casa . Non è stato possibile verificare se la scala è ancora esistente.

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

- foglio 27 particella 38 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 50, classe 02, consistenza 50 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: T-S1
Coerenze: da nord in senso orario : mapp. 35 sub.701, mapp.36 cortile comune , mapp. 38 sub. 703 ,via della Pavesa

F ente urbano a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1094, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.50, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

G terreno industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) terreno antistante al mapp. 38 del foglio 27

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 48 (catasto terreni), partita 914, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 690, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,45 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.38 - cortile mapp.101 su due lati - via della Pavesa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 354.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.900,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni , in forza di atto di donazione accettata da potere Robbiati Dante (dal 26/03/2002), con atto stipulato il 26/03/2002 a firma di Notaio Erba Vincenzo di Monza, trascritto il 10/04/2002 a Milano 2 ai nn. 44176/26522.

Il titolo è riferito solamente a al corpo G - Fg 27 part . 48

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Casali Paola ai nn. rep.10596/3879 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198495/130264.

Da potere di ROBBIATI PREFABBRICATI SRL con sede in Bernareggio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. 95/73, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato, rilasciata il 23/11/1993 con il n. 95/73 di protocollo, agibilità del 17/03/1978 con il n. 95/73 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg 27 mapp 38 sub. ex 701 e 702

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.09 del 28/02/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq : esistente - Rc Rapporto di copertura fondiaria % : esistente - Rp Rapporto di permeabilità % : esistente - H Altezza massima ml. : esistente - Indici e parametri urbanistici ed edilizi per interventi di rigenerazione edilizia e urbanistica Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,70 (esistente se >) Rc Rapporto di copertura fondiaria % 50. In caso di mantenimento dell'attuale impianto urbanistico e di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la funzione principale è produttiva. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. In caso di mantenimento dell'attuale impianto urbanistico e di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di rigenerazione edilizia e urbanistica gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione/sostituzione degli edifici garantendo attraverso la sostituzione funzionale una miglior qualità dell'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' consentita la nuova costruzione. E' consentita la ristrutturazione urbanistica. Per maggiori dettagli si veda l'art. 30 del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale il deposito al sub. ex 701 e il laboratorio al piano primo al sub.702 presentano alcune difformità rispetto alla P.E. 95/73 : copertura non realizzata come in progetto , modeste difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per sanatoria (forfettario) : €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a deposito alla part. 38 sub. ex 701 e il laboratorio al piano primo part.38 sub.702 .

E' stato indicato un importo per la sanatoria di tipo forfettario ,senza definirne quindi in modo più preciso la consistenza in termini di oblazione , in considerazione del fatto che il capannone al sub. ex 701 risulta catastalmente soppresso e l'eventuale sanatoria è in funzione dell'intenzionalità a mantenere la destinazione attuale invece di procedere con una rigenerazione di tipo urbanistico .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata individuata alcuna pratica di demolizione del corpo alla part. 38 sub.701, confermato dal fatto che il capannone al sub. ex 701 è attualmente ancora presente

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale con ripristino del sub. 701: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 27 part 38 ex 701.

Il ripristino dell'ex sub. 701 della part 38 deve essere effettuato nel caso ovviamente si voglia mantenere il bene esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa su due piani collegati da scala interna composta al piano terra di cucina , wc e soggiorno e al piano primo di quattro camere .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1°, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 35 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 8 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 46/48 BERNAREGGIO, piano: T-1
Coerenze: da nord in senso orario :Via V. Emanuele , mapp.36 su due lati , mapp.38 sub 704 , via Della Pavesa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★
al di sopra della
media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile visionare l'immobile all'interno poichè smarrita la chiave dell'ingresso .
Dall'esterno risulta in stato di abbandono

CONSISTENZA:

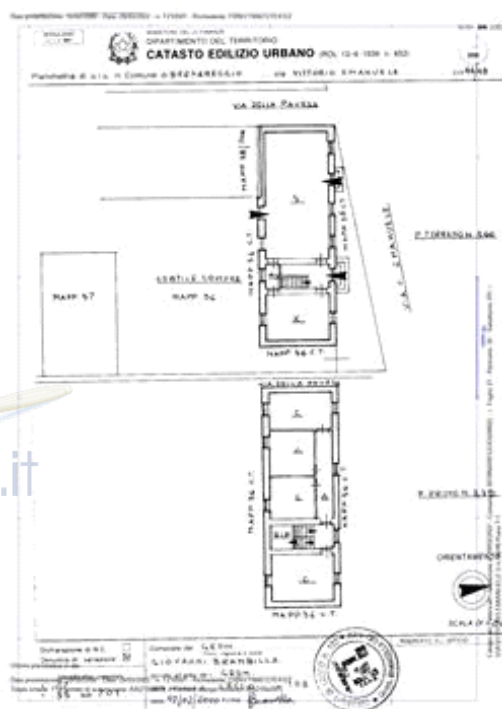
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	226,00	x	100 %	=	226,00
Totale:	226,00				226,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

55.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 55.000,00

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

€ 55.000,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione situata all'interno del cortile comune con accesso dalla via Vittorio Emanuele II n. 46. Si compone di piano cantina, piano terra con cucina, soggiorno e scala di collegamento col piano primo dove sono situate tre camere e bagno. Al piano cantina si accede da scaletta esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s-t-1°. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 37 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 7

vani, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50
BERNAREGGIO, piano: S1 - T-1
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp.36 , mapp.40 , cortile comune su due
lati mapp. 36

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5

autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

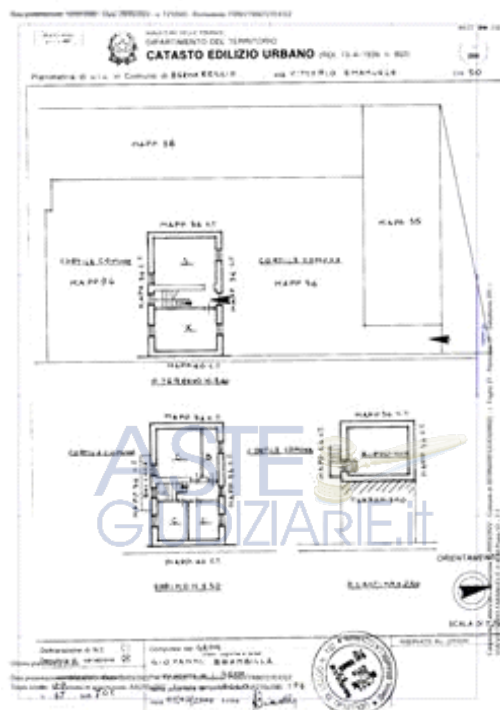
L'immobile è disabitato da moltissimi anni e si trova in stato di degrado .

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	
Superficie complessiva comprese le aree scoperte	131,00	x	100 %	=	131,00	
Totale:	131,00				131,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 35.000,00

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

€. 35.000,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **287,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Laboratorio posto al piano primo di deposito ex sub. 701

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 262, classe 02, consistenza 262 mq, rendita 284,15 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: 1

Coerenze: da nord in senso orario : mapp. 38 sub. 703 ,mapp 36 su due lati , mapp. 48 , via della Pavesa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio al piano primo composto da due locali con struttura in cemento armato e muratura con soletta in cemento armato piena nervata nel locale con superficie maggiore e soletta piana in quello di dimensioni inferiori .Le pareti longitudinali sono scandite da numerose finestrate su entrambi i lati .All'esterno la copertura risulta a due falde .

Non è stato possibile stabilire la data di costruzione dell'immobile non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia originale ad eccezione di una licenza per l'esecuzione lavori edili per la ristrutturazione di tutto il fabbricato ovvero compreso il deposito al piano terra ex sub.701. Allo stato attuale gli uffici al piano primo non sono conformi al progetto poichè la copertura risulta ancora a due falde

mentre in progetto era prevista una copertura quasi piana con travi precomprese . Anche la disposizione della scala di accesso al piano primo è rimasta quella dello stato esistente e non è stata realizzata quella prevista in progetto. E' altresì presente qualche altra modesta difformità al progetto edilizio che coinvolge il piano terra , corpo F

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
superficie catastale	287,00	x	100 %	=	287,00
Totale:	287,00				287,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo deposito in stato di degrado

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

- foglio 27 particella 38 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 52, classe 02, consistenza 52 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : mapp.38 sub. 704 , mapp.36 cortile comune , mapp. 38 sub.701 , via della Pavesa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo
al di sopra della
media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

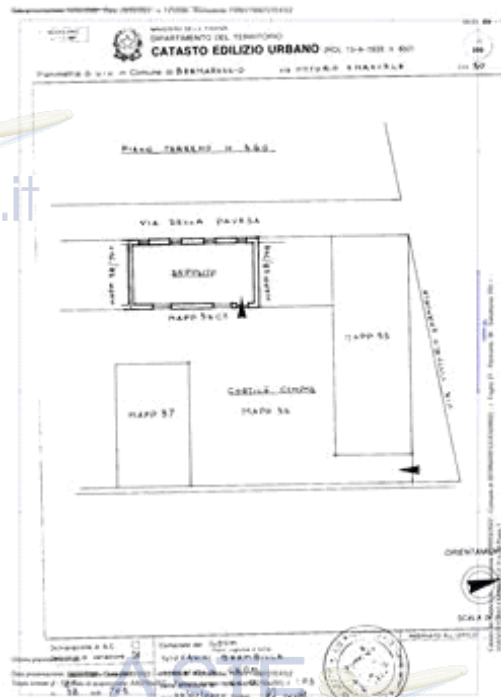
ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 13 di 68

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
Superficie catastale	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO E

deposito industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) deposito in stato di degrado composto da piano terra e piano cantina. Quest'ultimo sembra ad uso dell'abitazione al sub. 701 con scaletta interna che accede al piano terra della casa . Non è stato possibile verificare se la scala è ancora esistente.

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

- foglio 27 particella 38 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 50, classe 02, consistenza 50 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 50 BERNAREGGIO, piano: T-S1
Coerenze: da nord in senso orario : mapp. 35 sub.701, mapp.36 cortile comune , mapp. 38 sub. 703 ,via della Pavese

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

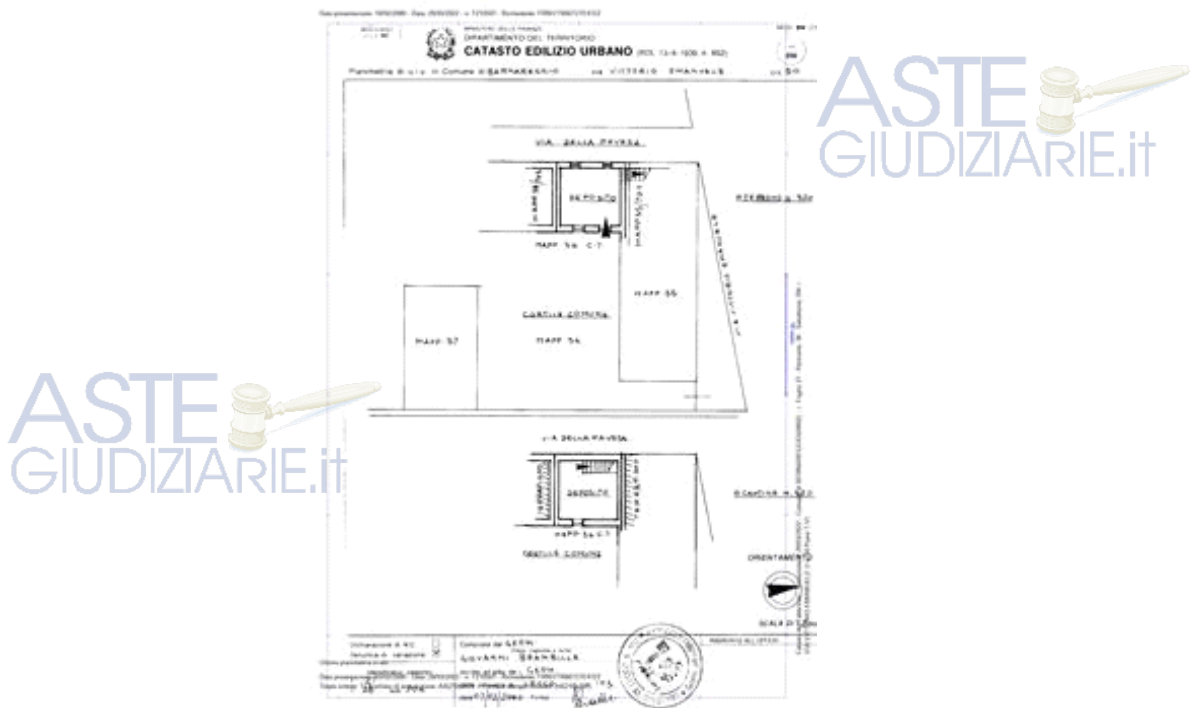
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.500,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

ENTE URBANO

DI CUI AL PUNTO F

ente urbano a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1094, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.50, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5

autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto ha catastalmente destinazione TERRENO ENTE URBANO a seguito di variazione del 10/02/2000 per ampliamento demolizione parziale ristrutturazione frazionamento e fusione del foglio 27 part. 36 , **part. 38 sub. 701** e part. 39 .In realtà non è stata individuata alcuna pratica di demolizione del corpo alla part. 38 sub.701 ed è confermato dal fatto che è attualmente ancora presente pertanto la valutazione sarà effettuata sul capannone con destinazione deposito esistente .

Il capannone ha struttura prefabbricata con finestre a nastro posizionate nelle parte superiore . La copertura è a doppia falda con struttura metallica . L'illuminazione avviene con lampade a neon agganciate alla struttura metallica . L'ingresso principale è sul terreno al foglio 27 part 48 .

Dovrà essere risolta la criticità citata di tipo catastale soprattutto se si intende mantenere la struttura esistente.

CONSISTENZA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 17 di 68

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
Capannone ad uso deposito	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	600,00				600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA VITTORIO EMANUELE II 46/48/50

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno industriale a BERNAREGGIO Via Vittorio Emanuele II 46/48/50, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno antistante al mapp. 38 del foglio 27

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 48 (catasto terreni), partita 914, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 690, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,45 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.38 - cortile mapp.101 su due lati - via della Pavese

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it
COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo ★★★★★★★★★★
al di sopra della
media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno la cui destinazione sul PGT vigente è Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale con Uf Indice di utilizzazione fondiaria pari a mq/mq 0,70 pertanto :

S terreno mq 690 x mq/mq 0,70 = mq 483

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
superficie	690,00	x	100 %	=	690,00
Totale:	690,00				690,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno è antistante al mapp. 38 ex sub.701 (deposito) del fg. 27 e ne consente l'accesso .

In caso di nuova costruzione è consentita , come già visto , l'edificazione di tipo produttivo pari a mq 483,00 . Tale possibilità edilizia può essere utilizzata in aggiunta ad un più ampio intervento di rigenerazione edilizia e urbanistica ,con interventi che dovranno essere finalizzati alla riqualificazione/sostituzione degli edifici esistenti o nuova costruzione e che riguardano i mapp.li 35 sub.701, 37 sub. 701 , 38 sub.ex 701, 702, 703 e 704 con indice urbanistico Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,70 (esistente se >)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 50.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 50.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I beni sono stati stimati ad un prezzo che è stato stabilito considerando gli immobili nella loro globalità e non determinato in relazione alla loro misura esatta

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	226,00	0,00	55.000,00	55.000,00
B	appartamento	131,00	0,00	35.000,00	35.000,00
C	laboratorio industriale	287,00	0,00	70.000,00	70.000,00
D	deposito industriale	62,00	0,00	8.000,00	8.000,00
E	deposito industriale	74,00	0,00	8.500,00	8.500,00
F	ente urbano	600,00	0,00	130.000,00	130.000,00
G	terreno industriale	690,00	0,00	50.000,00	50.000,00

	356.500,00 €	356.500,00 €
--	--------------	--------------

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

€ 2.500,00

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

€ 354.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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:

€ 53.100,00

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:

€ 300.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **6.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 8,20 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativoIl terreno

B terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **45.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno parzialmente edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 45066, reddito agrario 279,30 €, reddito dominicale 290,93 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **51.966,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.308.185,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.111.957,00**

Data della valutazione:

16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 22 di 68

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Casali Paola ai nn. rep.10596/3879 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198495/130264.
Da potere di ROBBIATI PREFABBRICATI SRL con sede in Bernareggio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 20/07/1972 a firma di Notaio Gilardi di Monza ai nn. rep.7260 di repertorio, registrato il 27/07/1972 a UR Monza ai nn. vol 233 n. 4522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **6.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 8,20 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni in posizione centrale in zona definita nel P.G.T. "Aree di trasformazione urbana subordinate

alla redazione di Piano

Attuativo – ATU-PA (art.34 del Piano delle regole)

Morfologia e tipologia

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

Principio generale

Gli interventi ammessi nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di prossimità, valorizzando le opportunità di rifunzionalizzazione e prevedendo il completamento di iniziative insediative preesistenti.

Una volta completato l'intervento i comparti edificati assumono le regole previste per i tessuti assunti come riferimento e riportati nella Tabella riepilogativa

Interventi ammessi

Ogni intervento è soggetto a Piano Attuativo (PA), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e/o gli interventi di modifica della destinazione d'uso che interessino uno o più lotti di proprietà.

Ad avvenuta attuazione delle previsioni dei Piani Attuativi (PA), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq esistente

Rc Rapporto di copertura fondiaria % esistente

Rp Rapporto di permeabilità % esistente

H Altezza massima ml. esistente

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi dell'articolo 9 delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano, nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo è ammesso un incremento nella misura massima del 5% della SLP prevista dalla tabella riepilogativa di cui al successivo comma 34.6, unicamente laddove si utilizzino diritti edificatori ceduti da aree destinate a servizi, secondo le modalità di cui al comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi.

Funzioni ammesse e parametri urbanistici (come tessuto R2a)

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

Rc Rapporto di copertura % 40 (esistente se >)

Rp Rapporto di permeabilità % 30

H Altezza massima ml 10,00 (esistente se >)

Come evidenziato dai certificati di destinazione urbanistica il **mapp. 9 del foglio 12** ha destinazione "aree di trasformazione urbana subordinata alla realizzazione di Piano attuativo .- ATU-PA per il 74% della sua superficie , Sede stradale per il 13% , servizi per il 13%; il **mapp. 185 del foglio 12** ha destinazione "aree di trasformazione urbana subordinata alla realizzazione di Piano attuativo .- ATU-PA per il 91% della sua superficie , Sede stradale per il 9% . Si ha pertanto

per il mapp. 9 $\text{mq } 3.970,00 * 0,74 = \text{mq } 2.937,80 * \text{mq/mq } 0,40 = \text{mq } 1.175,12$ di S.l.p.

per il mapp 185 $\text{mq } 2.930 * 0,91 = \text{mq } 2.666,30 * \text{mq/mq } 0,40 = \text{mq } 1.066,52$ di S.l.p.

per un totale di **mq 2.241,64** di superficie lorda di pavimento realizzabile

Al fine di perseguire gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo, del miglioramento ambientale e della tutela del verde, si prescrive che nelle ATU-PA almeno il 20% della superficie territoriale del comparto edificatorio debba essere mantenuto privo di edificazioni, di urbanizzazioni, di pavimentazioni e di opere e manufatti edilizi di ogni tipo, caratterizzandosi come verde privato di pertinenza dell'intervento; tale porzione può essere considerata anche ai fini della verifica del parametro della superficie filtrante.

CONSISTENZA:

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

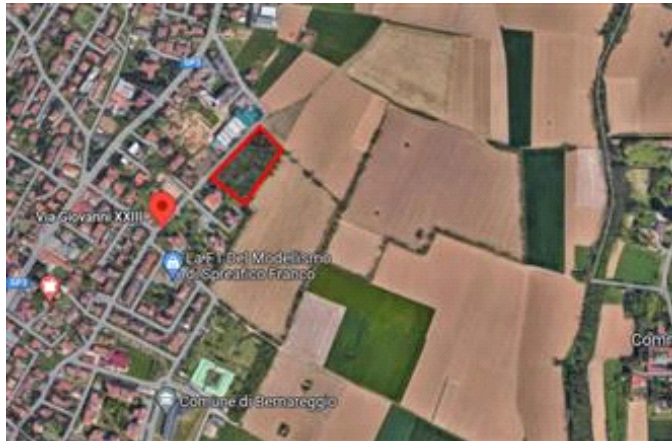
Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie (mq) terreno al Fg 12 part. 9	3.970,00	x	100 %	=	3.970,00
Superficie (mq) terreno al Fg 12 part. 185	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	6.900,00				6.900,00



ESTRATTO MAPPA



VISTA DALL'ALTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore del terreno edificabile viene applicato il metodo diretto o sintetico

I parametri di riferimento sono :

VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato

If ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso

VE mq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato

VE tot ovvero il valore dell'intero edificato

SL ovvero la superficie del lotto

La ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10-30%)

$$Ve\ tot = sl \times If \times Ve\ mq \times la$$

Nel caso specifico :

$$SL = mq\ 5.604,10$$

Indice urbanistico If = 0,4 mq/mq

Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq = € 1.900,00

La = 13%

Ve tot = $5.604,10 \times 0,40 \times 1.900 = € 4.259.116,00$

VL = $0,13 \times 4.259.116 / 6.900 = € / mq 80,24$

per un valore complessivo di mq $6.900 \times € / mq 80,24 = € 553.685,00$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	553.685,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 553.685,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 553.685,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **45.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno parzialmente edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 45066, reddito agrario 279,30 €, reddito dominicale 290,93 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno adiacente ai mapp. 9 e 185 definito nel PGT vigente :

-Aree di trasformazione urbana subordinate alla realizzazione di Piano Attuativo – ATU-PA (PARTE 11%)

-Area E1 – Area agricola produttiva (PARTE 10%)

-Area E2 – Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici (PARTE 54%)

-Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (PARTE 64%)

-Servizi – S (PARTE 16%)

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

Indici urbanistici e parametri edilizi :

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

Rc Rapporto di copertura % 40 (esistente se >)



Rp Rapporto di permeabilità % 30

H Altezza massima ml 10,00 (esistente se >)

Le aree E1 (Area agricola produttiva) sono destinate ad ospitare le strutture produttive agricole senza che le stesse risultino condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali ed entro cui è possibile consolidare le strutture produttive attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi.

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'articolo 59 della LR n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie.

Le aree E2 (Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici) si distinguono in:

- aree di prossimità ai centri urbani da destinare prevalentemente alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico – ambientali;
- aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 36. Sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore o del salariato agricolo con un massimo di 150 mq. di SLP.

Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare.

Nell'area E2 è inoltre consentito:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 25 ed altezza non superiore a ml. 2,50;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 100 di SLP, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti,

mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Indici urbanistici e parametri edilizi

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della LR n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie;

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
Superficie in mq	45.066,00	x	100 %	=	45.066,00
Totale:	45.066,00				45.066,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore del terreno edificabile per la percentuale dell'11% di mq 45.066 = mq 4.957,26

viene applicato il metodo diretto o sintetico

I parametri di riferimento sono :

VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato

If ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso (mq/mq 0,40)

VE mq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato

VE tot ovvero il valore dell'intero edificato

SL ovvero la superficie del lotto

La ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10-30%)

Ve tot = sl x If x Ve mq x la

Nel caso specifico :

SL = mq 4.957,26

Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato = € 1.900,00 / mq

La = 13%

Ve tot = 4.957,26 x 0,40 x 1.900 = € 3.767.517,60

VL = (0,13 x 3.767.517,60)/4.957,26 = € 98,80

per un valore complessivo di mq 4.957,26 x €/mq 98,80 = € 489.777,30

Per la stima del restante terreno (Area E1 – Area agricola produttiva -Area E2 – Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici -Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

-Servizi – S è stato utilizzato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia di Monza e Brianza ovvero delle quotazioni dei valori di mercato di terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture di ciascun comune .

I valori dei terreni di tipo seminativo asciutto ed irriguo , prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo , colture florovivaistiche in comune di Bernareggio sono : min. € /ha 52.000 - max €/ha 75.000

Per il calcolo del valore più pertinente e adeguato alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche si utilizza un algoritmo che è il seguente :

Vfondo = V max *K1*K2*K3 ...Kn dove V max è il valore massimo -K = coefficiente numerico determinato , per ogni parametro di stima , secondo una predefinita scala di variabilità

Per cui , nello specifico caso si ha :

Fertilità buona 0,95

Giacitura pianeggiante 1

accesso sufficiente 0,975

Forma regolare 1

Ubicazione 1

Ampiezza grande 0,95

Vfondo = 75.000 * 0,95 * 1 * 0,975 * 1 * 1 * 0,95 = €/ha 65.995

Valore del terreno = €/mq 6,60 x 40.108,74 = € 264.718,00

Valore complessivo : € 489.777,00 + € 264.718,00 = € 754.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

754.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 754.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 754.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio

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	terreno residenziale	6.900,00	0,00	553.685,00	553.685,00
B	terreno agricolo	45.066,00	0,00	754.500,00	754.500,00
				1.308.185,00 €	1.308.185,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.308.185,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: € 196.227,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 0,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.111.957,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BERNAREGGIO vicino a via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **71.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno qualità seminativo e costruzione di tipo rurale

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 71190, reddito agrario 441,20 €, reddito dominicale 459,58 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 13 particella 5 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe AREA FAB DM, superficie 110, indirizzo catastale: BERNAREGGIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71.300,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 470.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 399.990,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 33 di 68

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Casali Paola ai nn. rep.10596/3879 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198495/130264.

Da potere di ROBBIATI PREFABBRICATI SRL con sede in Bernareggio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 20/07/1972 a firma di Notaio Gilardi di Monza ai nn. rep.7260 di repertorio, registrato il 27/07/1972 a UR Monza ai nn. vol 233 n. 4522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VICINO A VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BERNAREGGIO vicino a via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **71.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Terreno qualità seminativo e costruzione di tipo rurale

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 71190, reddito agrario 441,20 €, reddito dominicale 459,58 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 13 particella 5 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe AREA FAB DM, superficie 110, indirizzo catastale: BERNAREGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno classificato nel PGT Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Ai sensi degli articoli 6 e 7 delle Norme del Piano del PTCP, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della LR n. 12/2005 e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.

All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, sono altresì ammessi:

- a) impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde;
- b) viabilità interpoderale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopeditone e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- c) interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.



I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

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
Superficie (mq) terreno al Fg 13 part. 3	71.190,00	x	100 %	=	71.190,00
superficie fabbricato di tipo rurale	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	71.300,00				71.300,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del terreno è stato utilizzato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia

di Monza e Brianza ovvero delle quotazioni dei valori di mercato di terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture di ciascun comune .

I valori dei terreni di tipo seminativo asciutto ed irriguo , prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo , colture florovivaistiche in comune di Bernareggio sono : min. € /ha 52.000 - max € /ha 75.000

Per il calcolo del valore più pertinente e adeguato alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche si utilizza un algoritmo che è il seguente :

$V_{fondo} = V_{max} * K_1 * K_2 * K_3 \dots K_n$ dove V_{max} è il valore massimo -K = coefficiente numerico determinato , per ogni parametro di stima , secondo una predefinita scala di variabilità

Per cui , nello specifico caso si ha :

Fertilità buona 0,95

Giacitura pianeggiante 1

accesso sufficiente 0,975

Forma regolare 1

Ubicazione 0,975

Ampiezza grande 0,95

$V_{fondo} = 75.000 * 0,95 * 1 * 0,975 * 1 * 0,975 * 0,975 = \text{€ /ha } 66.000,00$

Valore del terreno = € /mq 6,60 x 71.300 = € 470.580,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71.300,00	x	6,60	=	470.580,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 470.580,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 470.580,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio

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	terreno agricolo	71.300,00	0,00	470.580,00	470.580,00
				470.580,00 €	470.580,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 470.580,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 70.587,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 399.990,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a BERNAREGGIO Via Dante 6, della superficie commerciale di **626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio con destinazione uffici composto da un piano seminterrato con locali uffici ed archivio e da un piano terra con forma ad L con ingressi dal cortile comune .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 21 vani, rendita 5.748,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T-S1
Coerenze: Da nord in senso orario : mapp. 101 su via Dante , mapp. 92 e mapp. 54 , mapp. 62, cortile comune mapp. 101 su due lati

B laboratorio industriale a BERNAREGGIO Via Dante 6, della superficie commerciale di **1.839,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

capannone ad uso deposito , laboratorio e uffici a tre campate con locale caldaia , servizi e deposito al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 8,5 vani, rendita 2.326,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp. 101 c.t. su due lati , mapp. 53 sub. 703, mapp. 100
- foglio 27 particella 53 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 930, classe 01, consistenza 930 mq, rendita 768,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
- foglio 27 particella 53 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 583, classe 03, consistenza 583 mq, rendita 752,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : mapp. 53 sub. 703 , mapp. 62 c.t. , mapp. 62 c.t. e mapp. 49 c.t. , mapp. 49 c.t.
- foglio 27 particella 53 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 182, classe 01, consistenza 182 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp. 101 , mapp. 53 sub. 701 , mapp. 62 c.t. , mapp. 53 sub. 703 e mapp. 53 sub. 702

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C autosilo a BERNAREGGIO Via Dante 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso box

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

- foglio 27 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 52, classe 02, consistenza 52 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 4 BERNAREGGIO, piano: T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.465,95 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:	€. 1.251.001,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063.350,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni , in forza di atto di donazione accettata da potere Robbiati Dante (dal 26/03/2002), con atto stipulato il 26/03/2002 a firma di Notaio Erba Vincenzo di Monza, trascritto il 10/04/2002 a Milano 2 ai nn. 44176/26522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 54/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio esistente e costruzione di locale caldaia , rilasciata il 06/06/1977 con il n. 54/77 prot. I593 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio Uffici.

Il 9 marzo 1977 è stata presentata una domanda di costruzione per la realizzazione di abitazione custode e salone pubblicità al di sopra del corpo a nord con sopraelevazione di un piano , opere che non sono state eseguite .

Nulla Osta **N. 22/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifica dello stabilimento per la lavorazione del legno(laboratorio , servizi e 3 locali ufficio), presentata il 14/10/1959 con il n. 3273 di protocollo, rilasciata il 03/11/1959 con il n. 3273 di protocollo, agibilità del 18/12/1965 con il n. 3273 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a uffici e capannone

Nulla Osta **N. I293**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del laboratorio , presentata il 09/04/1956 con il n. I293 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a laboratorio industriale sub. 703-704

Nulla Osta **N. 31/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone ad uso industriale, presentata il 03/07/1958 con il n. 2609 prot. di protocollo, rilasciata il 11/07/1958.

Il titolo è riferito solamente a Capannone ai sub. 703-704

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 68/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione dei locali caldaia (capannone), rilasciata il 01/06/1971

Concessione edilizia **N. 100/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e trasformazione di porzione di laboratorio in uffici, rilasciata il 13/02/1990 con il n. 100/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp.53 sub.702

Nulla Osta **N. 4159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento di un'ala del capannone con pensilina e volta nuova, presentata il 11/11/1958 con il n. 4159 di protocollo,

rilasciata il 17/11/1958 con il n. 4159 di protocollo

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 577/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione dei locali caldaia a norma VV.FF., rilasciata il 01/06/1971

D.I.A. N. 94/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di nuovo corpo servizi igienici ad uso del personale della ditta, presentata il 04/11/1999 con il n. 15728 prot. di protocollo

D.I.A. N. 93/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di nuovo portone d'ingresso officina , formazione di nuova tettoia e sostituzione dei vecchi serramenti in ferro con nuovi in alluminio e vetrate isolanti , presentata il 19/06/2008 con il n. 9069 prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg 27 part . 53 sub 702-703-704 (capannone)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.09 del 28/02/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq : esistente - Rc Rapporto di copertura fondiaria % : esistente - Rp Rapporto di permeabilità % : esistente - H Altezza massima ml. : esistente - Indici e parametri urbanistici ed edilizi per interventi di rigenerazione edilizia e urbanistica Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,70 (esistente se >) Rc Rapporto di copertura fondiaria % 50. In caso di mantenimento dell'attuale impianto urbanistico e di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la funzione principale è produttiva. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. In caso di mantenimento dell'attuale impianto urbanistico e di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di rigenerazione edilizia e urbanistica gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione/sostituzione degli edifici garantendo attraverso la sostituzione funzionale una miglior qualità dell'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' consentita la nuova costruzione. E' consentita la ristrutturazione urbanistica. Per maggiori dettagli si veda l'art. 30 del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione dei locali non è conforme ai progetti edilizi. Non è presente inoltre sugli stessi il piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo della sanatoria : €15.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Uffici al mapp.53 sub. 701.

La difformità è sanabile tramite Permesso di Costruire in Sanatoria poiché non risulta sui progetti il piano seminterrato. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia e nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. A questo andrà aggiunta la parcella del professionista, ingegnere, architetto o geometra. Il valore

dell'oblazione è indicato in modo forfettario perchè deve essere effettuato il computo metrico della parte di opera difforme per il calcolo del doppio del contributo di costruzione

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il mapp. 53 sub.702 (uffici) sub.703 (deposito) e sub 704 (laboratorio) si presenta attualmente come unico capannone senza le divisioni interne che catastalmente identificano i tre subalterni

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione per S.C.I.A. in sanatoria (€ 1000 per ogni subalterno): €3.000,00
- Compenso tecnico incaricato : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Il mapp. 53 sub.702 (uffici) 703 (deposito) e 704 (laboratorio)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento planimetria con unica identificazione catastale del capannone che risulta invece suddiviso in tre subalterni

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

Costi di regolarizzazione:

- costo dell'aggiornamento catastale: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Il mapp. 53 sub.702 (uffici) 703 (deposito) e 704 (laboratorio)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DANTE 6

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a BERNAREGGIO Via Dante 6, della superficie commerciale di **626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

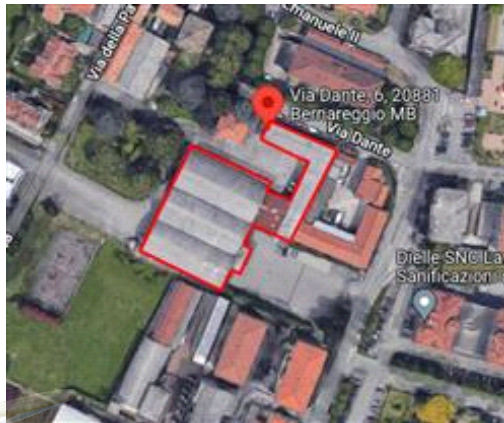
Edificio con destinazione uffici composto da un piano seminterrato con locali uffici ed archivio e da un piano terra con forma ad L con ingressi dal cortile comune .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 21 vani, rendita 5.748,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T-S1
Coerenze: Da nord in senso orario : mapp. 101 su via Dante , mapp. 92 e mapp . 54 , mapp.62, cortile comune mapp.101 su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it
COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo
al di sopra della
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio con destinazione uffici composto da un piano seminterrato con locali uffici ed archivio e da un piano terra con forma ad L con ingressi dal cortile comune. L'ala a nord si trova ad un livello sopraelevato e ha ingresso separato all'estremità ad ovest con scala esterna. E' anche collegato all'ala ad est con scala interna. Gli uffici sono separati da pareti mobili parzialmente vetrate, i servizi igienici sono collocati all'estremità a sud. Il controsoffitto con lampade esterne è in doghe di alluminio. L'ala a nord sopraelevata risulta suddivisa invece con pareti mobili un po' più datate in laminato di legno e vetro. Il locale caldaia è posizionato in adiacenza ai servizi igienici con ingresso dall'esterno.

Le facciate sono scandite lungo le pareti longitudinali, da ampie finestrate disposte in serie. Complessivamente lo stato di conservazione è buono.

Per quanto riguarda la verifica della conformità edilizia ed eventuali criticità di tipo edilizio si rimanda al paragrafo 8. Giudizi di conformità

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
Superficie catastale	626,00	x	100 %	=	626,00
Totale:	626,00				626,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 44 di 68



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene si trova in zona centrale e in posizione vicina ai servizi di viabilità principale. Complessivamente si trova in discrete condizioni

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento.

Si basa inoltre sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione, basati su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

Per le caratteristiche estrinseche (condizioni esterne), la sua destinazione urbanistica, in particolare modo l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene, il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 719 circa.

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI.

Il prezzo applicato per la stima è quello medio di uffici simili nella zona di riferimento, di oltre 40 anni, in discrete condizioni, con barriere architettoniche lievi (solo relative all'accessibilità al piano sopraelevato), con possibilità di parcheggio all'interno dell'area.

DEPREZZAMENTO PER CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La copertura è in eternit, sarebbe pertanto opportuno valutarne lo smaltimento e la bonifica dello stabile con rifacimento della copertura. L'amianto compatto si può bonificare anche incapsulandolo con speciali resine e riparandolo con una sovracopertura metallica. I costi sono simili, ma non bisogna rifare il tetto. Il prezzo per la bonifica è di circa 10.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 626,00 x 718,85 = 450.000,10

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Incapsulamento e riparazione copertura in eternit	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 440.000,10

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

€. 440.000,10

BENI IN BERNAREGGIO VIA DANTE 6

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio industriale a BERNAREGGIO Via Dante 6, della superficie commerciale di **1.839,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
capannone ad uso deposito , laboratorio e uffici a tre campate con locale caldaia , servizi e deposito al piano interrato

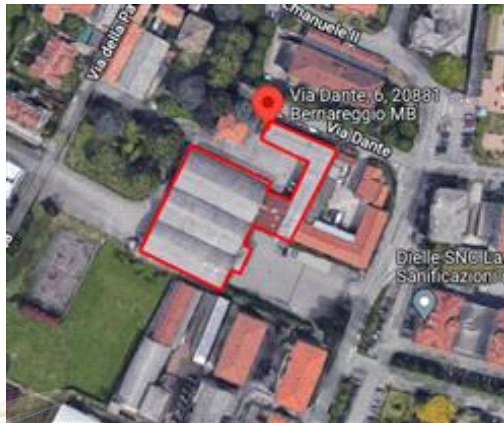
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 01, consistenza 8,5 vani, rendita 2.326,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp.101 c.t. su due lati , mapp.53 sub.703, mapp.100
- foglio 27 particella 53 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 930, classe 01, consistenza 930 mq, rendita 768,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
- foglio 27 particella 53 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 583, classe 03, consistenza 583 mq, rendita 752,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : mapp.53 sub.703 , mapp. 62 c.t. , mapp.62 c.t. e mapp.49 c.t. , mapp. 49 c.t.
- foglio 27 particella 53 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 182, classe 01, consistenza 182 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 6 BERNAREGGIO, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp. 101 , mapp 53 sub. 701 , mapp. 62 c.t. ,mapp. 53 sub.703 e mapp. 53 sub 702

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ottimo
al di sopra della
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone a tre campate con struttura in c.a. e con copertura a volta per ogni campata in soletta nervata e travi curve prefabbricate . Il rivestimento della copertura è in eternit. E' ampiamente finestrato e le finestre sono in alluminio con vetrate isolanti . Allo stato attuale la struttura è unica senza divisioni interne così come risulta invece sui progetti edilizi e sulle planimetrie catastali che identificano tre differenti subalterni , il sub. 702 (uffici) il sub. 703 (deposito) e il sub. 704 (laboratorio).

La struttura è abbastanza in buono stato .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
superficie complessiva (sub.702,703,704,705)	1.771,00	x	100 %	=	1.771,00
Locale interrato	197,00	x	35 %	=	68,95
Totale:	1.968,00				1.839,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

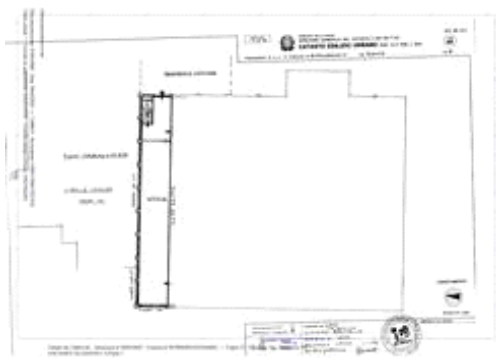


Fig 27 part 53 sub 702

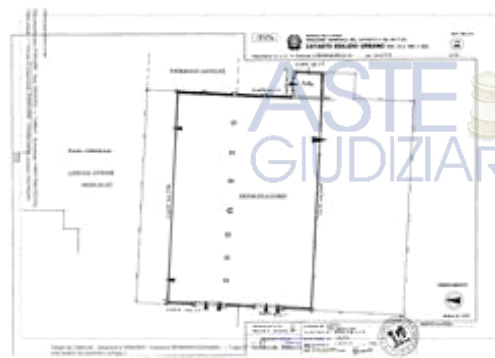


Fig 27 part 53 sub 703

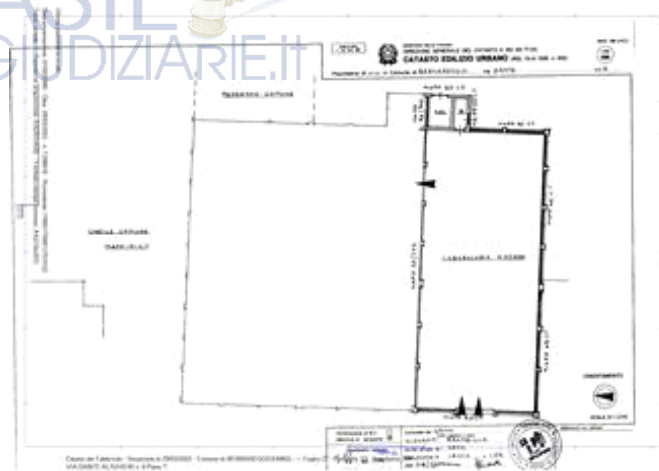


Fig 27 part 53 sub 704

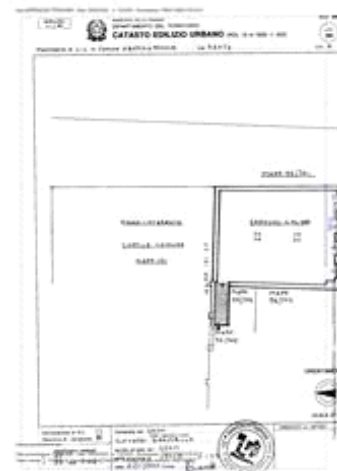


Fig 27 part 53 sub 705

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 30/05/2022

Fonte di informazione: Borsino Pro piattaforma professionale valutazione immobili

Descrizione: Capannone (prezzo medio)

Indirizzo: Bernareggio Via Dante n.6

Superfici principali e secondarie: 1968

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.057.000,00 pari a 537,09 Euro/mq

Valore Ctu: 830.000,00 pari a: 421,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene si trova in zona centrale e in posizione vicina ai servizi di viabilità principale. Di forma geometrica regolare è normalmente sfruttabile. I pilastri sono presenti solo tra le campate quindi non influenti per quanto riguarda la fruibilità. Con comodo accesso da strada è dotato di grande tettoia e con ampia area cortilizia che consente la manovra agevole con mezzi furgonati. E' dotato di caldaia quindi di impianto di riscaldamento. Complessivamente si trova in discrete condizioni.

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento.

Si basa inoltre sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione, basati su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

Per le caratteristiche estrinseche (condizioni esterne), la sua destinazione urbanistica, in particolare modo l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene, il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 450 circa.

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI.

DEPREZZAMENTO PER CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come già accennato la copertura è in eternit, sarebbe pertanto opportuno valutarne lo smaltimento e la bonifica dello stabile con rifacimento della copertura. L'amianto compatto si può bonificare anche incapsulandolo con speciali resine e riparandolo con una sovracopertura metallica. I costi sono simili, ma non bisogna rifare il tetto. Il prezzo per la bonifica è di circa 30.000,00 euro

DIFFORMITA'

Sono presenti difformità la cui tipologia, costi di sanatoria e aggiornamento catastale sono riportati in dettaglio al punto 8. "Giudizi di conformità"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.839,95 x 451,10 = **830.001,45**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
bonifica con incapsulamento con speciali resine e riparazione con una sovracopertura metallica.	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 800.001,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 800.001,45**

BENI IN BERNAREGGIO VIA DANTE 6

AUTOSILO

DI CUI AL PUNTO C

autosilo a BERNAREGGIO Via Dante 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso box

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

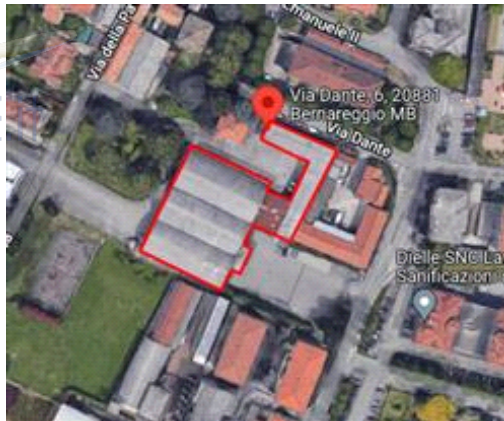
- foglio 27 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 52, classe 02, consistenza 52 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 4 BERNAREGGIO, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5
autostrada distante Km 10,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ottimo ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato stimato ad un prezzo che è stato stabilito considerando l'immobile nella sua globalità e non determinato in relazione alla sua misura esatta. Si fa presente che non è stata trovata alcuna pratica edilizia che abbia legittimato la costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 32.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

€. 32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI.

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	ufficio	626,00	0,00	440.000,10	440.000,10
B	laboratorio industriale	1.839,95	0,00	800.001,45	800.001,45
C	autosilo	0,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				1.272.001,55 €	1.272.001,55 €

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

€. 21.000,00

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

€. 1.251.001,55

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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:

€. 187.650,23

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 1,31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.063.350,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 5ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BERNAREGGIO Via Dante 4, della superficie commerciale di **389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione composta da piano seminterrato con stireria , cantina, bagno , ripostiglio e locale caldaia , piano terreno con grande soggiorno , tinello , camera bagno e cucina con grande anticamera centrale , piano primo con quattro camere (due collegate) due bagni , anticamera centrale e due balconi , piano secondo ad uso solaio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 52 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 03, consistenza 16 vani, rendita 1.446,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 4 BERNAREGGIO, piano: T-1 - 2-S1
Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp.101 c.t. e mapp 100 c.t.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	389,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 615.003,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.750,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 53 di 68

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni , in forza di atto di donazione accettata da potere Robbiati Dante (dal 26/03/2002), con atto stipulato il 26/03/2002 a firma di Notaio Erba Vincenzo di Monza, trascritto il 10/04/2002 a Milano 2 ai nn. 44176/26522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.09 del 28/02/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto R/VR. Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza

di impianti vegetazionali rilevanti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento del tessuto esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni. E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia. Per gli edifici individuati dal PdR come EIA, edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico, è consentito il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ric) e secondo le indicazioni di cui agli articoli 20 e 21 del Piano delle regole, da attuarsi con titolo abilitativo diretto.. Sono aree definite di interesse paesistico-ambientale inserite nel tessuto urbano consolidato. Sono prevalentemente costituite da giardini privati, da spazi verdi non edificati e da porzioni di territorio a forte connotazione morfologica ed • aree su cui insistono edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico. Queste aree vengono puntualmente identificate dal PdR come EIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Costi di regolarizzazione:

- costo forfettario per la regolarizzazione edilizia del bene : €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA DANTE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO Via Dante 4, della superficie commerciale di **389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione composta da piano seminterrato con stireria , cantina, bagno , ripostiglio e locale caldaia , piano terreno con grande soggiorno , tinello , camera bagno e cucina con grande anticamera centrale , piano primo con quattro camere (due collegate) due bagni , anticamera centrale e due balconi , piano secondo ad uso solaio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 52 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 03, consistenza 16 vani, rendita 1.446,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI N. 4 BERNAREGGIO, piano: T-1 - 2-S1

Coerenze: da nord in senso orario : cortile comune mapp.101 c.t. e mapp 100 c.t.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

supermercato

negozi al dettaglio

farmacie

palestra

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 4,5

ottimo 

autostrada distante Km 10,00

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Elegante dimora in stile razionalista (Il movimento moderno architettonico di avanguardia che si colloca tra le due guerre) il cui periodo di costruzione dovrebbe risalire intorno alla fine degli anni '30 .Tale collocazione temporale non è supportata da documenti edilizi poichè la ricerca non ha sortito alcun effetto forse per l'epoca di costruzione così datata comunque la collocazione temporale è quasi certa sia per lo stile architettonico dell'immobile sia per la classificazione nel P.G.T. del comune di Bernareggio dell' area definita di interesse paesistico-ambientale inserita nel tessuto urbano consolidato. Sono aree prevalentemente costituite da giardini privati, da spazi verdi non edificati e da porzioni di territorio a forte connotazione morfologica e aree su cui insistono edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico. Queste aree vengono puntualmente identificate dal PdR come EIA ovvero " edifici d'interesse architettonico ".

Da una ricerca presso l'archivio del catasto si è potuto anche reperire la scheda catastale dell'edificio originario datata 31 gennaio 1940 che conferma ulteriormente che l'immobile risale alla fine degli anni 30 .

E 'composta dal piano seminterrato con locali di servizio all'abitazione , un bagno e il locale caldaia con accesso da scala esterna ,dal piano terra sopraelevato che presenta numerosi accessi dall'esterno ,uno sul lato est , uno secondario a nord sulla via Dante e un ingresso di servizio a ovest unicamente per accedere al locale cucina ; dal piano primo con la zona notte composta da quattro camere , due bagni e sono presenti anche due balconi ; dal piano secondo con sottotetto ad uso solaio Complessivamente in buono stato (a parte la struttura del tetto la cui descrizione è sviluppata al paragrafo successivo "sviluppo della valutazione ") ha mantenuto sostanzialmente le finiture originali sia sulle facciate che all'interno essendo un edificio in cui sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.

I pavimenti sono in gran parte dei locali (camere e soggiorno) in parquet , nei locali più rappresentativi pregiati con disegni geometrici .

Nelle ampie anticamere al piano terra e piano primo la pavimentazione è in piastrelle di gres

porcellanato di colore neutro .Al momento del sopralluogo erano in corso lavori per il rifacimento completo dei bagni .Nel piano seminterrato il pavimento è in marmette .

La scala interna ha corrimano in legno originale e rivestimento dei gradini in marmo bianco venato . I serramenti sono in legno con sistema di apertura a scorrimento verticale della porzione inferiore della finestra e con sottili divisioni del vetro con doghe orizzontali , sfalsate in un elegante disegno sulle portefinestre .Gli avvolgibili sono azionabili elettricamente .

Il riscaldamento è di tipo autonomo e I caloriferi (dei quali non è stato possibile vedere la tipologia) presentano un pannello di copertura frontale in legno e paglia di vienna.

Esternamente l'edificio si presenta con facciate con rivestimento in mattoni paramano . Presumibilmente la struttura è in cemento armato poichè l'utilizzo di tale sistema costruttivo è stato introdotto proprio nel periodo razionalista .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

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

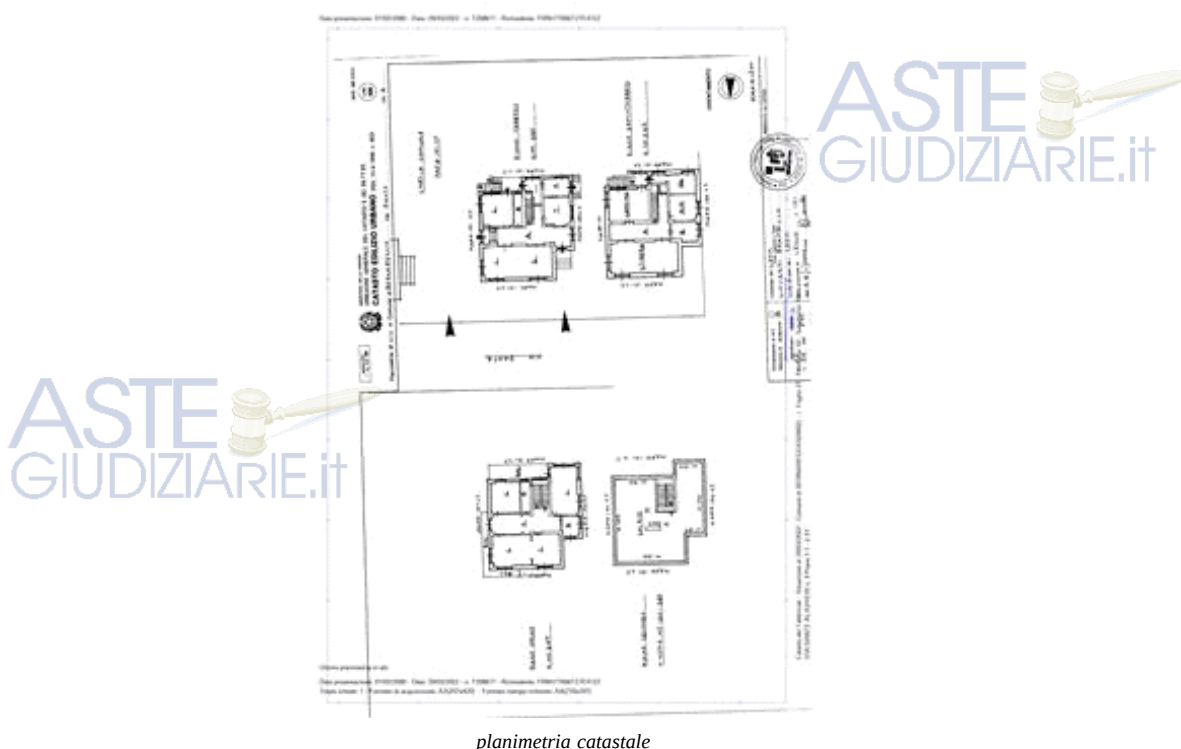
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva	389,00	x	100 %	=	389,00
Totale:	389,00				389,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 57 di 68



planimetria catastale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona centrale in cui la tipologia immobiliare più diffusa è quella delle abitazioni civili e in cui vi è un'alta dinamicità di mercato. Abbastanza vicino ai principali servizi la zona ha un buon grado di attrattività infatti il livello di quotazioni residenziali, rispetto alla media comunale, è del + 0,89 %. Per livello di quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale ed è un dato indicatore del grado di attrattività della zona.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). In particolare la superficie utile netta calpestabile è stata calcolata al 100%, i muri perimetrali al 100%, i muri perimetrali in comunione al 50%, i terrazzi al 35%, la cantina al 35%.

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione, basati su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. Il confronto viene effettuato anche con immobili venduti nella stessa zona.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche come già evidenziato il bene è in buono stato, l'esposizione è buona e ha un alto grado di luminosità. Le finiture sono di pregio, la distribuzione dei locali è molto efficiente.

Si fa presente altresì che il fatto che l'abitazione sia situata nella stessa area produttiva dove sono

presenti il corpo uffici e il capannone può rappresentare una limitazione relativamente alla fruibilità della residenza ed è da prendere in considerazione l'eventualità di effettuare un frazionamento, in caso di trasferimento di proprietà, per l'individuazione di un'area pertinenziale e delimitata da recinzione che però non va a migliorare di molto la posizione dell'immobile che resta comunque confinante con un'area di tipo produttivo.

Per le caratteristiche estrinseche quindi, la destinazione urbanistica, in particolar modo l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene tra cui il livello di piano, finiture, stato di conservazione, esposizione, età dell'edificio il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 1.670 circa circa per un valore complessivo di € 650.000,00

CRITICITA' DI TIPO EDILIZIO COSTRUTTIVO

Dal piano solaio si può constatare che la copertura è priva di isolamento, barriera antivapore e strato impermeabilizzante. La struttura in legno sembra in stato di manutenzione discreto.

Sarebbe opportuno, per un migliore efficientamento energetico dell'immobile, eseguire opere per il rifacimento del tetto per realizzare un tetto ventilato consistenti nel ripristino e/o riparazione della struttura dove necessario, nuove perline o tavolato, isolamento, barriera antivapore e strato impermeabilizzante, eventuale nuovo rivestimento (coppi o marsigliesi).

Sulla base di un importo medio previsto per tale tipo di intervento si applica una decurtazione sul valore del bene del 5%

CONFORMITA' EDILIZIA

Come già accennato l'immobile dovrebbe essere risalente alla fine degli anni '30, anteriore quindi all'anno 1940 e gli edifici anteriori al 31 ottobre 1942 - data di entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942 (la prima legge urbanistica italiana) - sono da considerarsi in ogni caso legittimati (anche in conseguenza di due importanti decisioni del Consiglio di Stato)

Mentre prima del 22 maggio 1935 data dell'entrata in vigore del R.D.L. 640/1935, nessuna norma di legge prescriveva l'obbligo della licenza edilizia o di alcun titolo simile ma non si è certi che l'immobile rientri in questa casistica.

Tuttavia dalla Visura Storica risulta in data 01/02/2000 una variazione per fusione ampliamento ristrutturazione che ha trasformato il precedente edificio fino a quella data accatastato al foglio 8 particelle 128 e 1433 sub. 2-1 con consistenza 10,5 vani e categoria A/2 in quello attuale al Foglio 27 particella 52 sub.701 con categoria A/7 e consistenza vani 16.

La data della variazione non testimonia necessariamente che eventuali opere siano state effettivamente eseguite in quella data, dalla visura però si evince che la situazione dell'unità immobiliare al foglio 8 particelle 128 e 1433 sub. 2-1 è presente sino al 1994 e la scheda catastale storica che è stata menzionata nella descrizione dettagliata del bene e che è stata reperita si riferisce a quell'immobile.

Dal confronto delle due schede catastali emerge che l'edificio odierno è sostanzialmente quello originario a parte che non è riportato sulla scheda antecedente il piano seminterrato ma è altamente improbabile che sia stato realizzato successivamente alla costruzione, lo testimonia anche il fatto che sulla scheda storica, in corrispondenza del piano terra, è presente la scaletta sul lato est che accede al piano seminterrato.

La variazione della consistenza da vani 10,5 a 16 potrebbe essere attribuita alla suddivisione dei vani al piano cantina o anche per un diverso criterio nel calcolo della consistenza in epoca molto più recente.

Non potendo quindi individuare eventuali difformità per le motivazioni suddette ma ritenendo che qualche modesta variazione interna sia stata eseguita anche al piano terra e il primo, si attribuisce una lieve decurtazione del valore di € 2.500 per l'eventuale incarico ad un professionista per la presentazione di una SCIA in sanatoria o eventuale altra modalità su indicazione dell'ufficio tecnico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,00 x 1.670,96 = **650.003,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rifacimento copertura	-32.500,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 617.503,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 617.503,27**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	389,00	0,00	617.503,27	617.503,27
				617.503,27 €	617.503,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 615.003,27**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 92.250,49**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,78**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 522.750,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 6ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno residenziale** a BERNAREGGIO Viale Padre Giustino Borgonovo angolo via della Pavese , della superficie commerciale di **11.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni su Viale Padre Giustino Borgonovo angolo via della Pavese con deposito sul mapp. 65.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 61 (catasto terreni), partita 900, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4440, reddito agrario 27,52 €, reddito dominicale 28,66 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 65 (catasto terreni), partita 1390, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5880, reddito agrario 36,44 €, reddito dominicale 37,96 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 75 (catasto terreni), partita 914, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 750, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 4,84 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 154 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 15, classe 04, consistenza 15 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PAVESA N. SNC BERNAREGGIO, piano: T

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.353.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.150.526,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 62 di 68

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni , in forza di atto di donazione accettata da potere Robbiati Dante (dal 26/03/2002), con atto stipulato il 26/03/2002 a firma di Notaio Erba Vincenzo di Monza, trascritto il 10/04/2002 a Milano 2 ai nn. 44176/26522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIALE PADRE GIUSTINO BORGONOVO ANGOLO VIA DELLA PAVESA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BERNAREGGIO Viale Padre Giustino Borgonovo angolo via della Pavese , della superficie commerciale di **11.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni su Viale Padre Giustino Borgonovo angolo via della Pavese con deposito sul mapp. 65.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 61 (catasto terreni), partita 900, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4440, reddito agrario 27,52 €, reddito dominicale 28,66 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 65 (catasto terreni), partita 1390, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5880, reddito agrario 36,44 €, reddito dominicale 37,96 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 75 (catasto terreni), partita 914, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 750, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 4,84 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
- foglio 27 particella 154 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 15, classe 04, consistenza 15 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PAVESA N. SNC BERNAREGGIO, piano: T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni classificati nel PGT come Ambiti di trasformazione ATR2B.entro i quali vanno realizzati,



previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti di seguito indicati.

I piani attuativi in esecuzione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione di tutte le aree destinate alla quantità minima di servizi previsti dalla legge.

Per ogni ATR si indica la dotazione di aree, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, che costituiscono lo standard compensativo individuato per ogni singolo intervento in funzione della dimensione e della localizzazione degli insediamenti,

delle loro caratteristiche funzionali, dei relativi fabbisogni urbanizzativi, del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici nonché con le strategie di valorizzazione ecologica.

Indici e parametri urbanistici a cui riferire l'intervento:

Sub-ambito di trasformazione ATR-R2B

- superficie territoriale interessata = 16.565 mq
- aree di cessione (40% St) = 6.626 mq da reperire internamente al comparto
- superficie lorda di pavimento = 8.202 mq
- abitanti teorici insediabili (50 mq/ab) = 164 ab
- superficie da destinare a standard urbanistico (18 mq/ab) = 2.953 mq
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato, piccole attività artigianali di servizio = min 10% - max 20% della SLP realizzabile
- funzioni compatibili alla vocazione principale, da ricercare nelle funzioni attività terziarie = max 10% della SLP realizzabile

La SLP proporzionale all'area oggetto di stima che è di mq 11.070,00 è :

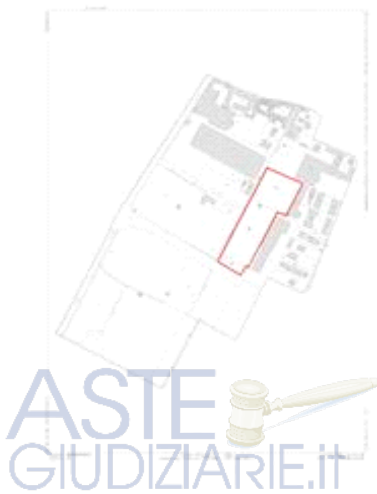
$Slp = 8.202 \times 11.070 / 16.565 = \text{mq } 5.480 \text{ circa}$

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
mapp.61	4.440,00	x	100 %	=	4.440,00
mapp. 65	5.880,00	x	100 %	=	5.880,00
Mapp.75	750,00	x	100 %	=	750,00
Totale:	11.070,00				11.070,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore del terreno edificabile viene applicato il metodo diretto o sintetico

I parametri di riferimento sono :

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- **VE mq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VE tot** ovvero il valore dell'intero edificato
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **La** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10-30%)

$Ve\ tot = sl \times If \times Ve\ mq \times la$

Nel caso specifico :

Superficie del lotto = mq 11.070

Slp = mq 5.480 circa

Prezzo finito a metro quadro dell'edificio stimato $Vemq = 1900,00$

la = 13%

$Ve\ tot = 5.480 \times 1900 = €\ 10.412.000,00$

$VL = (0,13 \times 10.412.000) / 11.070 = €/mq\ 122,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.353.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.353.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.353.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio

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	terreno residenziale	11.070,00	0,00	1.353.560,00	1.353.560,00
				1.353.560,00 €	1.353.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.353.560,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 203.034,00**

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: **€. 1.150.526,00**

data 16/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LORELLA MATASSINI
Pagina 67 di 68

il tecnico incaricato
LORELLA MATASSINI

