

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2003

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANEGRATE VIA GIOACHINO ROSSINI 6, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Ubicazione dello stabile: L'immobile è situato in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6, in posizione periferica a Nord-Est del tessuto urbano. La zona è prevalentemente residenziale, servita da tutte le infrastrutture e da attività commerciali, agevolmente collegata con Milano mediante autobus di linea, dalle Ferrovie F.S. - Milano/Varese/Sempione oltre al buon collegamento viario, mediante la Strada Statale 33 - Sempione ed Autostrada dei Laghi A8.

Descrizione sommaria del bene: lo stabile è costituito da palazzina bi-familiare di due piani (3 fuori terra) destinata ad abitazioni, priva di impianto d'ascensore. L'immobile edificato attorno all'anno 1965 è di tipo civile abitazione, non di lusso a carattere economico, tipico per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta uno stato di manutenzione trascurato.

L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano secondo (3 f.t.) ed è composto da: ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, bagno e tre camere con annesso locale accessorio al piano terreno, destinato a lavanderia/stenditoio e w.c..

In particolare si evidenzia che nell'anno 2001 l'abitazione al piano secondo è stata interamente ristrutturata, mediante la realizzazione di opere edilizie costituite dalla costruzione di un balcone verso corte e della diversa distribuzione degli spazi interni con costruzione e demolizione di tavolati interni.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 491 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACHINO ROSSINI n. 6, piano: 2 - T, intestato a ██████████ nata a ██████████ cod fisc. ██████████. Proprietà per 1/2 ██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████ - Proprietà per 1/2., derivante da Denuncia di Variazione catastale per "AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA" registrata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot. n. MI0 611352.

Coerenze: COERENZE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (da nord in senso orario): Via G. Rossini, vano scala comune, cortile comune su due lati ed altra proprietà al mappale 489. COERENZE LAVANDERIA/STENDITOIO E W.C. AL PIANO TERRENO (da nord in senso orario): Via G. Rossini, vano scala comune, altra proprietà ed altra proprietà al mappale 489.

Si precisa che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare identificata al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 701 è errata, in quanto nella visura per immobile, è erroneamente indicata la data di nascita della signora ██████████ nata a ██████████, anziché nata a ██████████ (██████████)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 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:	€. 124.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.880,00
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da COVELLI SERAFINA e MUSSO GIOVANNI in qualità di comproprietari.

L'appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via Gioacchino Rossini civ. 6, è attualmente occupato a titolo di comproprietà dalla Signora [REDACTED], dove vi risiede abitualmente con il proprio figlio [REDACTED] ed ai due nipoti (figli di [REDACTED]). L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota di 1/2 ciascuno, pervenuto in forza di atto di compravendita stipulato in data 13.03.2000 al n. 20049/2139 di rep. a rogito Notaio Filippo Taurini, Trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

L'appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via Cesare Battisti civ. 9, è occupato a titolo di comproprietà dal Sig. [REDACTED]. L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota di 1/2 ciascuno, pervenuto in forza di atto di compravendita stipulato in data 26.06.1986 al n. 40590 di rep. a rogito Notaio Filippo Michele Capasso. Trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Si precisa che in base all'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, NON risulta trascritta a carico dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], alcuna Sentenza di separazione tra coniugi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

A tutto il 09.07.2013 (data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, a carico delle Signore [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di Proprietà della quota di 1/2 ciascuna) le porzioni immobiliari situate in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini n. 6 e Via Cesare Battisti n. 9, risultano di Proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 e nel ventennio hanno formato oggetto delle seguenti Iscrizioni e formalità Pregiudizievoli:

Iscrizione del 14.03.2000 nn. 23669/6667 (Ipoteca Volontaria)

A favore: CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. - cod. fisc. 10516020152.

A carico: [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

In forza di Atto Pubblico in data 13.03.2000 n. 20050 di rep. a rogito Notaio Laurini Filippo di Parabiago è stato concesso il mutuo per l'importo capitale di Euro 180.000,00 da rimborsare in 25 anni mediante rate mensili, somma complessiva Euro 360.000,00.

Gravante sul bene in Comune di Canegrate (MI) - Via G. Rossini n. 6: appartamento ad uso abitazione

al Piano T - 2 identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub.- 2.

Iscrizione del 23.10.2002 ai nn. 132118/30268 (Ipoteca Giudiziale)

A favore: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. con sede in Milano - cod. fisc. 00169760659.

A carico: tra gli altri soggetti ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, per la quota di 1/2 ciascuno.

In forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso in data 20.09.2002 al n. 715 di rep. dal Presidente del Tribunale di Milano, è stata iscritta Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di Euro 33.000,00 di cui: Euro 25.218,39 per capitale, Euro 6.845,28 per interessi ed Euro 936,33 per spese. Gravante fra gli altri beni, anche sugli immobili siti in Comune di Canegrate (MI) - Via G. Rossini n. 6 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 2 e Via C. Battisti n. 9 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 - Mapp. 50 - Sub. 21.

Trascrizione del 28.11.2002 ai nn. 149741/86798 (Pignoramento)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario, presso la Corte d'Appello di Milano in data 08.11.2002 al n. 2

A favore: EDIL PRODOTTI S.R.L. con sede in Canegrate (MI) - Cod. fisc. 10703110154.

A carico: ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ per il diritto di Proprietà della quota di 1/2 in qualità di socio Amministratore della ~~XXXXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Gravante per la quota di 1/2 sui beni situati in Comune di Canegrate (MI) - Via G. Rossini n. 6 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 2 e Via C. Battisti n. 9 abitazione rurale al piano 2° identificata al N.C.E.U. Foglio 5 - Mapp. 50 - Sub. 21.

Trascrizione del 16.11.2005 nn. 170234/86716 (Pignoramento)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte d'Appello di Milano in data 06.09.2005 al n. 2242, per il credito di Euro 3.470,63 oltre interessi e spese.

A favore: ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Cod. fisc. ~~XXXXXXXXXXXX~~ che agisce in qualità di titolare dell'omonima Ditta individuale corrente in Canegrate (MI) - ~~XXXXXXXXXXXX~~ P. ~~XXXXXXXXXXXX~~.

A carico: FRA GLI ALTRI SOGGETTI - ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, per il diritto di Proprietà della quota di 1/2. Gravante FRA GLI ALTRI BENI; anche sugli immobili situati in Comune di Canegrate (MI) - Via G. Rossini n. 6 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 2 e Via C. Battisti n. 9 abitazione rurale al piano 2° identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 - Mapp. 50 - Sub. 21 - scheda 53427/A del 1986.

Trascrizione del 14.04.2008 nn. 48597/26792 (Divisione Giudiziale)

DOMANDA GIUDIZIALE in data 09.02.2008 n. 3203/2008 di rep. del Tribunale di Milano.

A favore: MAJA FINANCE S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - Cod. Fisc. 03991570262

A carico : TRA GLI ALTRI SOGGETTI: - ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, in ragione della quota di 1/2 ciascuno.

FRA GLI ALTRI BENI: gli immobili di Proprietà in ragione della quota di 1/2 ciascuno, siti in Comune di Canegrate (MI):

Via G. Rossini n. 6 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 2 e Via C. Battisti n. 9 appartamento ad uso abitazione al piano 2° identificato al N.C.E.U. Foglio 5 - Mapp. 50 - Sub. 21 - scheda 53427/A del 1986.

Trascrizione del 09.07.2013 nn. 64822/44377 ((Pignoramento)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato in data 23.05.2013 al n. 9211 di rep. - Tribunale di Milano.

A favore: CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma - Cod. fisc. 04555440967.

A carico: fra gli altri soggetti: - ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ per il Diritto di Proprietà della quota di 1/2 Per il credito di Euro 19.334,47 oltre interessi e spese.

Gravante fra gli altri beni, anche sugli immobili situati in Comune di Canegrate (MI) - Via G. Rossini n. 6 appartamento ad uso abitazione al

piano 2 - T identificato al N.C.E.U. Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 701 e Via C. Battisti n. 9 abitazione di tipo al piano 2° identificato al N.C.E.U. Foglio 5 - Mapp. 50 - Sub. 21.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/03/2000 a firma di NOTAIO FILIPPO LAURINI di Parabiago ai nn. [REDACTED] di rep. di repertorio, iscritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. 23669/6667, a favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. con sede in Milano, contro I Signori: [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 360.000,00.

Importo capitale: Euro 180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6..

LA PRESENTE IPOTECA VOLONTARIA NON RISULTA CANCELLATA - Spese di cancellazione = Euro 35,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/09/2002 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 715 di repertorio, iscritta il 23/10/2002 a Milano 2 ai nn. 132118/30268, a favore di INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. con sede in Milano - cod fisc. 00169760659., contro Fra gli altri soggetti: [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 33.000,00.

Importo capitale: Euro 25.218,39.

Durata ipoteca: //.

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri beni: Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6 ed Appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9. .

LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE NON RISULTA CANCELLATA - Spese totali di CANCELLAZIONE = Euro 259,00 CANCELLAZIONE Euro 33.000,00 X 0,5% = Euro 165,00 bolli Euro 59,00 + imposta ipotecaria Euro 35,00 = Eurp 94,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2002 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 2771 di rep. di repertorio, trascritta il 28/11/2002 a Milano 2 ai nn. 149741/86798, a favore di EDIL PRODOTTI S.R.L. con sede in C anegrate (MI) , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - in ragione della quota di 1/2., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/2 dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini civ. 6 e quota di 1/2 dell' appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9. .

IL PRESENTE PIGNORAMENTO NON RISULTA CANCELLATO. Spese per CANCELLAZIONE Pignoramento Immobiliare - imposta fissa = Euro 262,00

pignoramento, stipulata il 06/09/2005 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 2242 di rep. di repertorio, trascritta il 16/11/2005 a Milano 2 ai nn. 170234/86716, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], in qualità di titolare dell'omonima Ditta Individuale corrente in Canegrate - Via Tevere, 6 - P. IVA - 00377770151., contro Fra gli altri soggetti: [REDACTED] nato a [REDACTED] - in ragione della quota di 1/2., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO per il credito di € 3.470,63 oltre interessi e spese..

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri beni - Quota di 1/2 dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6 e quota di 1/2 dell'appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9. .

IL PRESENTE PIGNORAMENTO NON RISULTA CANCELLATO. Spese per CANCELLAZIONE Pignoramento Immobiliare - imposta fissa = Euro 262,00

pignoramento, stipulata il 23/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 9211 di rep. di repertorio, trascritta il 09/07/2013 a Milano 2 ai nn. 64822/44377, a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede a Roma , contro Fra gli altri soggetti: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO, per l'importo di € 19.334,47 oltre interessi e spese..

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri ben: Quota di 1/2 dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6 e quota di 1/2 dell'appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9. .

IL PRESENTE PIGNORAMENTO NON RISULTA CANCELLATO. Spese per CANCELLAZIONE Pignoramento Immobiliare - imposta fissa = Euro 262,00

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 09/02/2008 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3203/2008 di rep. di repertorio, trascritta il 14/04/2008 a Milano 2 ai nn. 48597/26792, a favore di MAJA FINANCE S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - cod. fisc. 03991570262., contro Fra gli altri soggetti: [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno., derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri beni: Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6 ed Appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9.

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
Millesimi condominiali:	//

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di palazzina bi-familiare di tipo civile abitazione non di lusso a carattere economico, costituita da due singole unità immobiliari, privo di regolamento condominiale e di ripartizione millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORIA IPOTECARIA: In base alle ispezioni ipo-catastali eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità di Milano 2 si è accertato che il bene pignorato è pervenuto al ventennio, ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno, in forza dei seguenti rogiti notarili:

Trascrizione in data 14.03.2000 nn. 15996/23668. Con atto di compravendita stipulato in data 13.03.2000 n. 20049/2139 di rep. a rogito Notaio Filippo Laurini di Parabiago (MI) il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ha venduto ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], che hanno acquistato in parti uguali, il seguente immobile sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini n. 6, appartamento al piano secondo, composto da tre locali e servizi con annessi due locali al piano terreno, censito al N.C.E.U. foglio 3 - mapp. 491 - sub. 2 - Via G. Rossini n. 6 - Piano 2 - T - Cat. A/7 - classe 3 - vani 6,5 - R.C. Euro 520, 33.

Al ventennio detta porzione immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di Atto Pubblico di compravendita stipulato in data 20.08.1964 n. 47150 di rep. a rogito Notaio Andrea Fugazzola di Legnano, ivi registrato il 07.09.1964 al n. 406 - Vol. 55 e **Trascritto in data [REDACTED] ai nn. 51941/41758.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2000), con atto stipulato il 13/03/2000 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. [REDACTED] di rep. di repertorio, trascritto il 14/03/2000 a Milano 2 ai nn. 15996/23668, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° - T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini civ. 6.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2000), con atto stipulato il 13/03/2000 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. [REDACTED] di rep. di repertorio, trascritto il 14/03/2000 a Milano 2 ai nn. 23668/15996, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° - T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini civ. 6.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 13/03/2000), con atto stipulato il 24/08/1964 a firma di Notaio Andrea Fugazzola ai nn. [REDACTED] di rep. di repertorio, registrato il 07/09/1964 a Legnano ai nn. 406 - Vol 55, trascritto il 18/09/1964 a Milano 2 ai nn. 51941/41758, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ad uso civile abitazione al piano 2° - T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioacchino Rossini civ. 6.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito In Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via G. Rossini civ. 6, di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione tecnica estimativa, è stato edificato anteriormente il 01.09.1967, in conformità agli strumenti urbanistici ed ai progetti approvati. Successivamente, per modifiche ai tavolati interni e per la realizzazione di un balcone è stata presentata presso il Comune di Canegrate Denuncia di inizio Attività in data 03.08.2001 - Prot. n. 22672001 con relativo rilascio di Autorizzazione Paesistica dei Beni Ambientali N. 1/2001 emessa dal Comune di Canegrate in data 30.10.2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. n.226/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di modifiche ai tavolati interni e realizzazione di un balcone al piano secondo., presentata il 03/02/2001 con il n. Prot. n. 226/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione al piano 2° sita in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6..

Autorizzazione Paesistica dei Beni Ambientali N. 1/2001 rilasciata dal Comune di Canegrate in data 30.10.2001.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 14 marzo 2012 ha approvato in via definitiva il Piano di Governo del Territorio (PGT) e con deliberazione n. 18 del 27 marzo 2017 ha approvato in via definitiva la variante al PGT. , l'immobile ricade in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina. Ambito di Progettazione Consolidato (APC) - Beni di interesse paesaggistico/ambientale "fiumi".. Norme tecniche di attuazione ed indici: Intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05 modalità di attuazione edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP - parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP Rc esistente If esistente H max esistente H min esistente. Nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP Rc 1/3 o esistente If 0,35 mq/mq o esistente H max 9,00 o esistente H min 3,00 o esistente. Il titolo è riferito solamente al Appartamento ad uso abitazione al piano 2° - T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: Nell'unità immobiliare sita in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini civ. 6 sono state realizzate opere edilizie interne ed esterne, costituite dalla modifica dei tavolati interni e la realizzazione di un balcone e per le quali è stata presentata presso il Comune di Canegrate (D.I.A.) Denuncia di inizio Attività in data 03.08.2001 - Prot. n. 22672001 e relativa Autorizzazione Paesistica dei Beni Ambientali N. 1/2001 rilasciata dal Comune di Canegrate in data 30.10.2001.

Allo stato attuale NON si dichiara la conformità Edilizia/Urbanistica, in quanto è stata abusivamente ampliata di circa un metro quadro l'abitazione al piano 2°, mediante sopostamento della borta blindata e delle spallette di contenimento, occupando parte del pianerottolo del vano scala comune.

Conformità catastale: Si attesta che per l'abitazione sita in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6 l'attuale planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione per "AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA" presentata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot. n. MI0611352 è conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ovvero non si sono rilevate modifiche che possano comportare una variazione di consistenza o di classamento del bene in oggetto ad eccezione dell'ampliamento verso il pianerottolo del vano scala comune che dovrà essere regolarizzato solo ai fini comunali, mediante Sanatoria

Conformità Urbanistica: Il fabbricato sito in Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via G. Rossini civ. 6, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica estimativa è stato edificato anteriormente il 01.09.1967, in conformità agli strumenti urbanistici ed ai progetti approvati.

Allo stato attuale NON si dichiara la conformità Edilizia/Urbanistica dell'unità immobiliare in quanto è stata ampliata di circa un metro quadro, mediante sopostamento della borta blindata e delle spallette di contenimento occupando parte del pianerottolo del vano scala comune al piano 2°.

Conformità impiantistica: In tema di conformità degli impianti alla vigente normativa di sicurezza, si dichiara che nell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Via G. Rossini n. 6 gli attuali impianti elettrico e di riscaldamento autonomo a gas naturale NON sono conformi alla normativa vigente D.M. N. 37 del 22 gennaio 2008. Detti impianti sono stati interamente rifatti in occasione delle opere edilizie di manutenzione straordinaria eseguite nell'anno 2001, ma NON

esistono le relative dichiarazioni di conformità L. 46/90 e successive modifiche e D.M. n. 37 del 22.01.2008.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento è stato ampliato di circa un metro quadro, mediante occupazione di parte del pianerottolo del vano scala comune al piano 2°. La porta d'ingresso blindata e le relative spallette di contenimento sono state spostate verso il pianerottolo comune di circa ml. 1 incorporando nell'abitazione la rampa che accede al sottotetto. (normativa di riferimento: Testo Unico edilizia DPR 380/2001.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso il Comune di Canegrate (MI) di Progetto Edilizio in SANATORIA, per ripristino e spostamento della porta d'ingresso e delle spallette di contenimento nella posizione originaria.

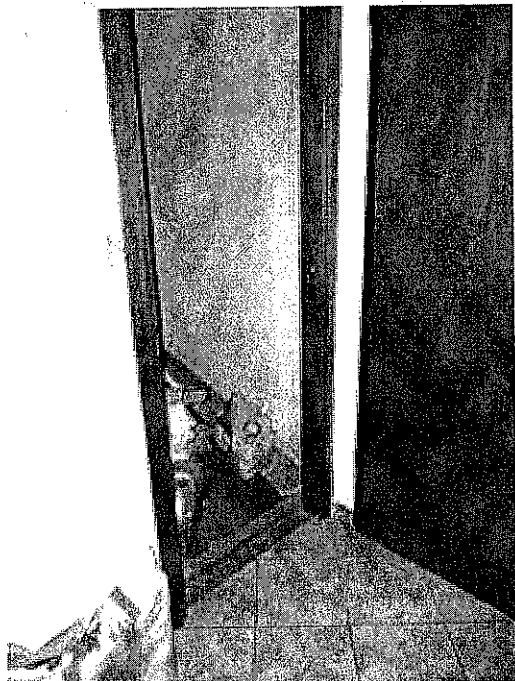
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

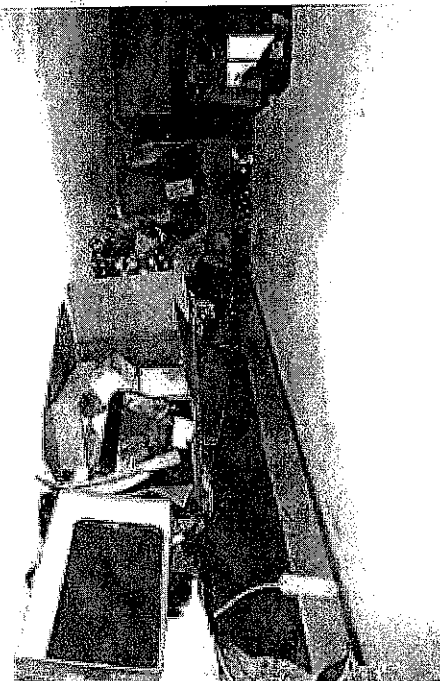
- Spese tecniche professionali, per presentazione Progetto Edilizio in SANATORIA presso il Comune di Canegrate.: € 1.500,00
- Opere Edilizie, per demolizione spallette e veletta sopra-porta blindata, successiva costruzione delle nuove spallette, veletta, installazione porta blindata ed intonaco civile sulle nuove murature. Sistemazione pavimentazione pianerottolo comune.: € 2.500,00
- OBLAZIONE COMUNALE - PER PROGETTO IN SANATORIA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Progetto comunale ed opere edilizie, 25 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano 2° - T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini, 6.



Stato di fatto - porzione di pianerottolo del vano scala comune, incorporato nell'appartamento al piano 2°



Stato di fatto - rampa di accesso al piano sottotetto incorporata nell'appartamento al piano 2°.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale per immobile la data di nascita della Signora [REDACTED] è errata, in quanto è indicata [REDACTED] anziché [REDACTED] (normativa di riferimento: D.L. 31.05.2010 n. 78 art.19 comma 14.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'intestazione catastale dell'unità immobiliare identificata al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 701 è errata, in quanto nella visura per immobile, è erroneamente indicata la data di nascita della signora [REDACTED], ([REDACTED]) anziché [REDACTED] regolarizzabile mediante presentazione presso L'Agenzia Entrate di Milano di Istanza di rettifica intestazione catastale in Autotutela.

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

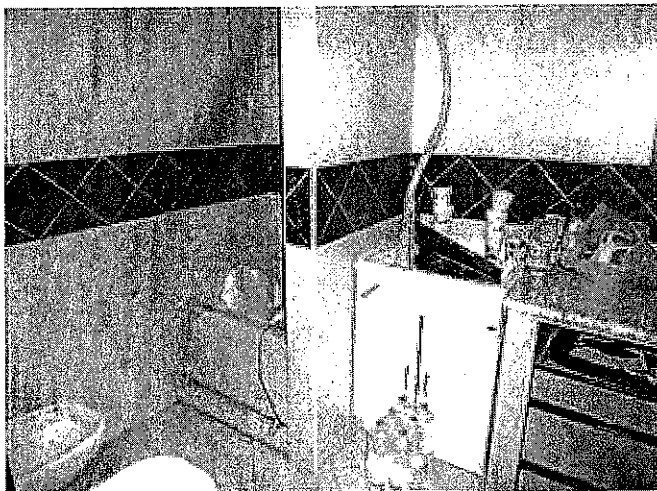
Costi di regolarizzazione:

- Compilazione e presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di Istanza in Autotutela, per la rettifica della data di nascita della Sig.ra [REDACTED] da: [REDACTED] a: [REDACTED]: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano 2° e T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6..

Per quanto riguarda l'attuale planimetria catastale di cui alla Denuncia di Variazione presentata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot. n. MI0611352 si attesta che è correttamente rappresentata e corrisponde allo stato dei luoghi, tenuto conto che per la regolarizzazione dell'abitazione si dovrà procedere alla presentazione presso il Comune di Canegrate di Progetto Edilizio in SANATORIA, per lo spostamento della porta d'ingresso e delle relative spallette di contenimento, nell'originaria posizione.



Stato di fatto - BAGNO AL PIANO TERRENO.



Stato di fatto - CAMERA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

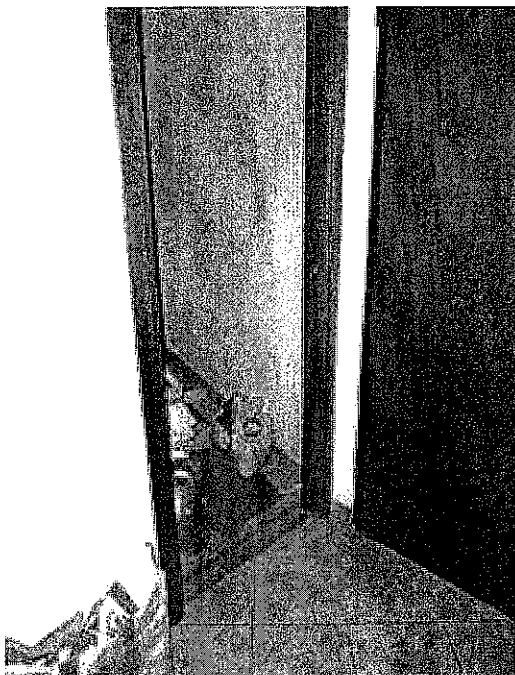
CRINICITA' BASSA

(normativa di riferimento: Testo Unico edilizia DPR 380/2001.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso il Comune di Canegrate (MI) di Progetto Edilizio in SANATORIA, per ripristino e spostamento della porta d'ingresso e delle spallette di contenimento nella posizione originaria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Progetto comunale ed opere edilizie 25gg.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano 2°- T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini, 6.



Stato di fatto - ingresso spostato di mt. 1 circa incorporando parte del pianerottolo comune nell'appartamento al piano 2°.



Stato di fatto - rampa di accesso al piano sottotetto incorporata nell'appartamento al piano 2°.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. N. 37 del 22 gennaio 2008.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento totale e di messa a norma, degli impianti elettrico, di riscaldamento, di adduzione del gas.

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

Costi di regolarizzazione:

- Conformità e messa a norma impianto elettrico - D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.: €1.200,00
- Conformità e messa a norma impianto di riscaldamento autonomo a gas metano - D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano 2° -T sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini, 6.



Stato di fatto - CAMERA.



Stato di fatto - INGRESSO

BENI IN CANEGRATE VIA GIOACHINO ROSSINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANEGRATE VIA GIOACHINO ROSSINI 6, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Ubicazione dello stabile: L'immobile è situato in Comune di Canegrate (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6, in posizione periferica a Nord-Est del tessuto urbano. La zona è prevalentemente residenziale, servita da tutte le infrastrutture e da attività commerciali, agevolmente collegata con Milano mediante autobus di linea, dalle Ferrovie F.S. - Milano/Varese/Sempione oltre al buon collegamento viario, mediante la Strada Statale 33 - Sempione ed Autostrada dei Laghi A8.

Descrizione sommaria del bene: lo stabile è costituito da palazzina bi-familiare di due piani (3 fuori terra) destinata ad abitazioni, priva di impianto d'ascensore. L'immobile edificato attorno all'anno 1965 è di tipo civile abitazione, non di lusso a carattere economico, tipico per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta uno stato di manutenzione trascurato.

L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano secondo (3 f.t.) ed è composto da: ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, bagno e tre camere con annesso locale accessorio al piano terreno, destinato a lavanderia/stenditoio e w.c..

In particolare si evidenzia che nell'anno 2001 l'abitazione al piano secondo è stata interamente ristrutturata, mediante la realizzazione di opere edilizie costituite dalla costruzione di un balcone verso corte e della diversa distribuzione degli spazi interni con costruzione e demolizione di tavolati interni.

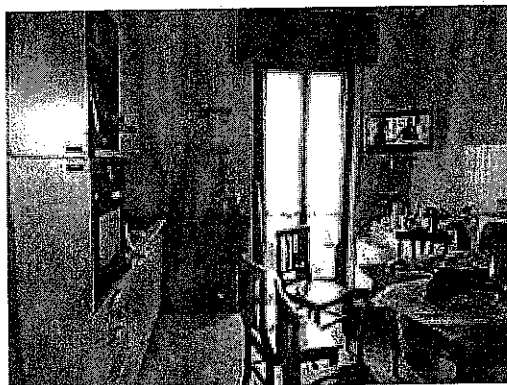
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 491 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACHINO ROSSINI n. 6, piano: 2 - T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] cod fisc. [REDACTED]. Proprietà per 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] - Proprietà per 1/2., derivante da Denuncia di Variazione catastale per "AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA" registrata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot. n. MI0 611352.

Coerenze: COERENZE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (da nord in senso orario): Via G. Rossini, vano scala comune, cortile comune su due lati ed altra proprietà al mappale 489. COERENZE LAVANDERIA/STENDITOIO E W.C. AL PIANO TERRENO (da nord in senso orario): Via G. Rossini, vano scala comune, altra proprietà ed altra proprietà al mappale 489. Si precisa che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare identificata al Foglio 3 - Mapp. 491 - Sub. 701 è errata, in quanto nella visura per immobile, è erroneamente indicata la data di nascita della signora [REDACTED] nata a [REDACTED], anziché nata a [REDACTED] il [REDACTED].



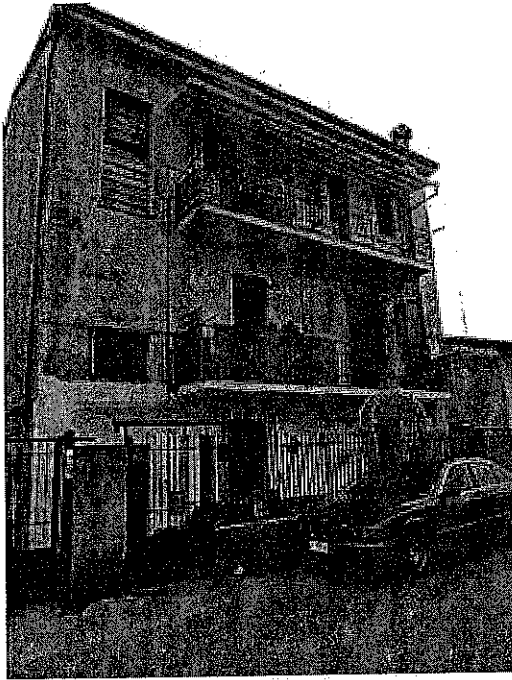
SOGGIORNO



CUCINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - CERRO MAGGIORE - PARABIAGO - BUSTO GAROLFO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PROSPETTO PALAZZINA - verso strada



PROSPETTO PALAZZINA - verso strada.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 6

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento al piano secondo con annesso locale accessorio e w.c. al piano terreno sono **normali**, con finiture di tipo economico.

Altezza locali abitazione al piano secondo h= ml. 3.00.

Altezza locale accessorio e w.c. al piano terreno h= ml. 2.60.

- I pavimenti sono in piastrelle di mono-cottura, i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata;

- Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;

- Porta d'ingresso blindata, porte interne in legno a soffietto, serramenti esterni in legno "pino di svezia" mordenzati con doppi vetri e tapparelle avvolgibili in PVC;

- Impianto elettrico sotto-traccia con salvavita ed interruttori "tipo ticino" NON adeguato alla normativa vigente D.M. n. 37/2008;

- Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio e caldaia esterna NON adeguato alla normativa vigente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> SCORREVOLE E CANCELLETTO PEDONALE realizzato in IN FERRO VERNICIATO SMALTO COLORE TESTA DI MORO con apertura MANUALE	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> FINESTRE E PORTE FINESTRE realizzati in IN LEGNO "PINO DI SVEZIA" MORDENZATI CON DOPPI VETRI	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> PORTA D'INGRESSO BLINDATA - PORTE INTERNE TAMBURATE realizzati in LEGNO TAMBURATO NOCE TANGANIKA	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in STRUTTURA IN CLS A FALDE INCLINATE - MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE DI COTTO "TIPO MARSIGLIESI" con coibentazione in TETTO PRIVO DI COIBENTAZIONE	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in PROSPETTI ESTERNI INTONACATI AL CIVILE con coibentazione in I PROSPETTI ESTERNI SONO PRIVI DI COIBENTAZIONE , il rivestimento è realizzato in I PROSPETTI SONO PRIVI DI RIVESTIMENTI	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in CORTILE IN CEMENTO BOCCIARDATO	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI MONO-COTTURA	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in INTONACATI A CIVILE E TINTEGGIATI	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> PORTONCINO D'INGRESSO VERSO STRADA realizzato in LEGNO	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> TAPPARELLE AVVOLGIBILI realizzate in IN PVC	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in INTONACO AL CIVILE	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in PARETI INTERNE realizzato in INTONACATE A CIVILE E TINTEGGIATE	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> SCALA DI ACCESSO FINO AL PIANO SECONDO con rivestimento in GRADINI RIVESTITI IN MARMO	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> IMPIANTO CITOFONICO CON APERTURA DEL PORTONCINO D'INGRESSO AL PIANO TERREA conformità: NON CONFORME	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> IMPIANTO ELETTRICO VANO SCALA COMUNE , la tensione è di 220 Volt. conformità: NON CONFORME ALLA	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

NORMATIVA VIGENTE

termico: AUTONOMO CON CALDAIA MURALE ESTERNA con alimentazione in A GAS NATURALE i diffusori sono in RADIATORI IN ALLUMINIO conformità: NON CONFORME ALLA NORMATIVA VIGENTE

nella media ★★★★★★★★

idrico: IMPIANTO ACQUA CALDA/FREDDA SANITARIA con alimentazione in LOCALE CUCINA E BAGNI AL PIANO SECONDO E TERRENO , la rete di distribuzione è realizzata in TUBAZIONI IN METALLO conformità: NON CONFORME ALLA NORMATIVA VIGENTE

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in IN C.A. - RIVESTITI DI INTONACO AL CIVILE E PAVIMENTATI CON PIASTRELLE ANTIGELIVE

scarse ★★★★★★★★

copertura: A FALDE INCLINATE costruita in CLS

nella media ★★★★★★★★

fondazioni: PLINTI - PILASTRI E VESPAIO AREATO costruite in IN C.A.

nella media ★★★★★★★★

scale interne: SCALA COMUNE FINO AL PIANO SECONDO realizzate in IN C.A.

al di sotto della media ★★★★★★★★

solai: SOLETTE IN C.A.

nella media ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in PILASTRI IN C.A.

nella media ★★★★★★★★

travi: costruite in IN C.A.

nella media ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[303,73 KWh/m²/anno]

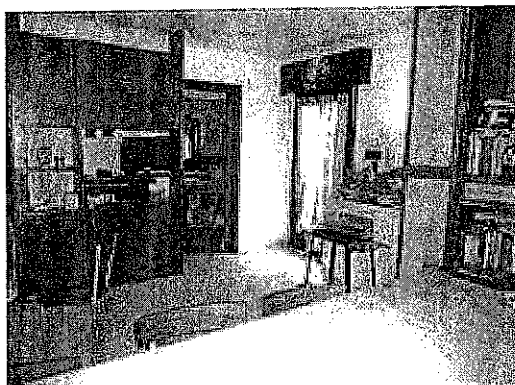
Certificazione APE N. 1504600015317 registrata in data 02/10/2017

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
Abitazione al piano secondo	90,00	x	100 %	=	90,00
n. 2 balconi al piano secondo	18,00	x	50 %	=	9,00
locale accessorio destinato a (locale lavanderia/stenditoio e w.c.) al piano terreno	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	150,00				120,00



locale accessorio e w.c. al piano terreno



CAMERA AL PIANO SECONDO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: OMI - Agenzia Entrate di Milano - Quotazioni Immobiliari.

Descrizione: Abitazioni civili - Destinazione RESIDENZIALE - Stato conservativo NORMALE

Indirizzo: Fascia/PERIFERICA - CANEGRATE (MI) - VIA GIOACHINO ROSSINI N. 6

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie: 21

Prezzo/Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 131.100,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Milano N. 50 - II Semestre 2016

Descrizione: Appartamenti (entro 30 anni) ristrutturati

Indirizzo: CANEGRATE (MI) - Via Gioachino Rossini n. 6 - Zona Periferia

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie: 21

Prezzo/Prezzo richiesto: 144.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 132.480,00 pari a 1.104,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/10/2017
Fonte di informazione: Immobiliare PROGETTO CASA
Descrizione: Bilocale - appartamento su due livelli
Indirizzo: CANEGRATE (MI) - Via G. Rossini
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.097,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 75.050,00 pari a 1.042,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo di confronto:

La quotazione immobiliare riportata dall'Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, (2° semestre 2016) quota per Abitazioni civili ubicate in Zona PERIFERICA in stato conservativo NORMALE, un Valore di mercato minimo di € 1.000/mq. ed un Valore di mercato massimo di € 1.150/mq..

La quotazione immobiliare riportata nel "Listino dei prezzi degli immobili" della Provincia di Milano nel n. 50 (2° semestre 2016) - quota per Abitazioni/Recenti (entro 30 anni) ubicate in Zona Periferica (da € 1.050/mq. a 1.200/mq.)

La quotazione di mercato rilevata presso le Agenzie immobiliari, comprensiva dello sconto di vendita è stata di € 1.050/mq. circa.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione della palazzina, considerato il grado di finitura economico e lo stato di manutenzione NORMALE dell'unità immobiliare, ristrutturata nell'anno 2001, si ritiene congrua l'applicazione del valore MEDIO dei suddetti prezzi, che è coincidente con il valore unitario applicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	1.100,00	=	132.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 132.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 132.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le valutazioni vengono eseguite con il metodo della comparazione ad unità immobiliari simili, poste sul mercato ed in vendita nella zona. Quale valutazione di conferma si procederà al confronto dei prezzi unitari determinati con quelli riportati "dall'Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate di Milano, quotazioni immobiliari del 2° semestre anno 2016 ed in base alla quotazione immobiliare riportata nel "Listino dei prezzi degli immobili" della Provincia di Milano nel N. 50 - 2° semestre 2016 edito dalla Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Milano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Canegrate, agenzie: Canegrate, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia Entrate di Milano - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA 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	120,00	0,00	132.000,00	132.000,00
				132.000,00 €	132.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In base alle caratteristiche costruttive e tipologia, la porzione immobiliare ad uso abitazione non può essere frazionata.

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

€. 7.600,00

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

€. 124.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 12.440,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.080,00

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

€. 110.880,00