

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.115,00
Data della valutazione: 20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

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] dove vi risiede abitualmente. L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno, a loro pervenuto in regime di separazione di beni, in forza di atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di rep. a rogito Notaio Filippo Michele Capasso. Trascritto in data 16.07.1986 ai nn. 50806/37004.

Si precisa che in base alle ispezioni ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, i Signori [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione di beni e NON risulta trascritta a loro carico, 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 Gioachino Rossini n. 6 e Via Cesare Battisti n. 9, risultano di Proprietà del Sig. [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 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 - [REDACTED], 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 C. Battisti n. 9 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 50 - 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. 2771

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

A carico: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di Proprietà della quota di 1/2 in qualità di socio Amministratore della [REDACTED] 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. 391 - Sub. 2 e Via C. Battisti n. 9

abitazione rurale al piano 2° identificata al N.C.E.U. Foglio 50 - Mapp. 50 - Sub. 21.

Trascrizione del 16.11.2005 nn. 170234/86716 (Pignoramento)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte di 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: [REDACTED] nato a [REDACTED] - Cod. fisc. [REDACTED] che agisce in qualità di titolare dell'omonima Ditta individuale corrente in Canegrate (MI) - [REDACTED] P. [REDACTED]

A carico: FRA GLI ALTRI SOGGETTI: - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], 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: - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], 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: - [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], 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 appartamento ad uso abitazione 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/09/2002 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 715 DI REP. 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] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [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 abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 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 Canegrate (MI) - cod. fisc. 10703110154, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri beni, appartamento ad uso abitazione al piano secondo 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 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 - [REDACTED] - P. IVA - [REDACTED], contro Fra gli altri soggetti: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [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, appartamento ad uso abitazione al piano secondo 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 ai nn. 64822/44377, a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma - cod. fisc. 04555440967, contro FRA GLI ALTRI SOGGETTI: [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO per il credito di Euro 19334,47 oltre interessi e spese..

La formalità è riferita solamente a FRA GLI ALTRI BENI: appartamento ad uso abitazione al piano secondo 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

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] Proprietari in ragione della quota di 1/2 ciascuno., derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a Fra gli altri beni: appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: //	

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 e' pervenuto al ventennio, ai Signori [REDACTED] in regime di separazione di beni, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza del seguente rogito notarile:

Trascrizione in data 16.07.1986 nn. 50806/37004. Con atto di compravendita stipulato in data 26.06.1986 n. [REDACTED] a rogito Notaio Filippo Michele Capasso di Milano, ivi registrato in data 07.07.1986 al n. [REDACTED] - Serie 2, i signori [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno venduto ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], coniugi in separazione dei beni ed in parti uguali, hanno acquistato, il seguente immobile sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9, appartamento al piano secondo di due locali, cucina e servizio esterno già censito al N.C.E.U. al foglio 5 - mapp. 50 - sub. 11 e 49 variato con scheda del 06.06.1986 - Prot. n. 53427/1986 - Porzione "A" nuovo sub. 21.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di NOTAIO MICHELE CAPASSO di Milano ai nn. [REDACTED] DI REP. di repertorio, trascritto il 16/07/1986 a MILANO ai nn. 50806/37004, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9.

[REDACTED] nata a [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/06/1986 a firma di NOTAIO MICHELE CAPASSO di Milano ai nn. [REDACTED] DI REP. di repertorio, trascritto il 09/10/2017 a MILANO ai nn. 50806/37004, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti civ. 9.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito in Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via Cesare Battisti civ. 9 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 e successivamente NON sono state realizzate nell'unità immobiliare oggetto di stima opere, modifiche o mutamenti di destinazione d'uso che richiedessero provvedimenti autorizzativi anche in Sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie FASCIA "B" DPR 459/1998 - Nuclei di Antica Formazione art. da 22 a 28 NpD - Beni Monumentali scheda 7 NdP.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Beni storico-artistici monumentali - 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 - H min esistente destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole. dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP nessuna. Il titolo è riferito solamente al Appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia: Il fabbricato sito In Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via Cesare Battisti civ. 9, 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 e successivamente NON sono state realizzate nell'unità immobiliare, modifiche o mutamenti di destinazione che richiedessero provvedimenti autorizzativi, anche in Sanatoria.

Conformità catastale: Si dichiara che per l'abitazione sita in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 6 l'attuale planimetria catastale (già identificata al Foglio 5 - Mapp. 47 - Sub. 101 - ora sub. 21) 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.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato sito In Comune di Canegrate (MI) con accesso da Via Cesare Battisti civ. 9, 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.

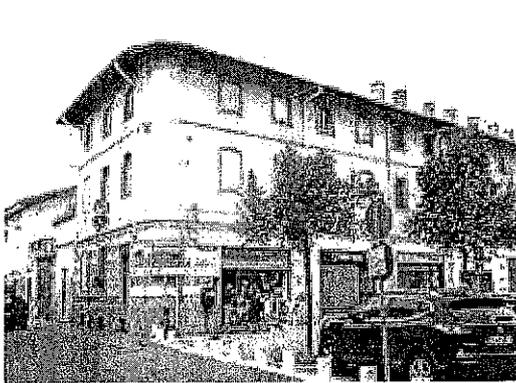
Conformità impiantistica: In tema di conformità degli impianti alla vigente normativa di sicurezza, si dichiara che nell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Via Cesare Battisti n. 9 gli attuali impianti elettrico e di riscaldamento autonomo a gas naturale NON sono conformi alla normativa vigente D.M. N. 37 del 22 gennaio 2008.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.



Stato di fatto - PROSPETTO FABBRICATO



Stato di fatto - PROSPETTO FABBRICATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che a seguito di richiesta presso l'Agenzia Entrate di Milano - Catasto Fabbricati di copia della planimetria catastale identificata al Foglio 5 - Mapp. 47 - Sub. 21 la stessa è risultata NON rilasciabile in quanto NON presente in banca dati, perché NON rasterizzata. Inoltre nella visura catastale per immobile è erroneamente indicato il numero civico 4 anziché il n. civico 9 di Via Cesare Battisti, per la regolarizzazione si dovrà provvedere alla presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di Denuncia di Variazione catastale per "Variazione Toponomastica", in quanto anche sull'attuale scheda non è indicato il numero civico. (normativa di riferimento: D.L. 31.05.2010 n. 78 art.19 comma 14.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante presentazione di Istanza in Autotutela, per inserimento in banca dati e RASTERIZZAZIONE della planimetria catastale identificata al Foglio 5 - Mapp- 47 - Sub. 21 (già SUB. 101); Per la regolarizzazione del n. civico si dovrà provvedere alla presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di Denuncia di Variazione catastale per "Variazione Toponomastica", in quanto anche sull'attuale planimetria non è indicato il numero civico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compilazione e presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano - Catasto Fabbricati di richiesta di RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 5 - Mapp. 47 - Sub. 21.: €.100,00
- Compilazione e presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di Denuncia di Variazione catastale per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" rettifica n. civico da 4 a 9.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.



Stato di fatto - INGRESSO-SOGGIORNO

Stato di fatto - CAMERA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano secondo sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.



Stato di fatto - BAGNO ESTERNO SUL BALLATOIO.



Stato di fatto - BAGNO ESTERNO SUL BALLATOIO.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

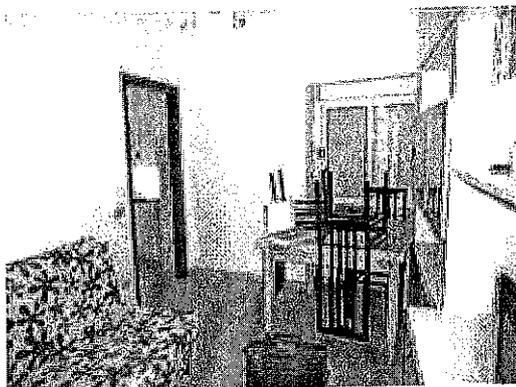
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

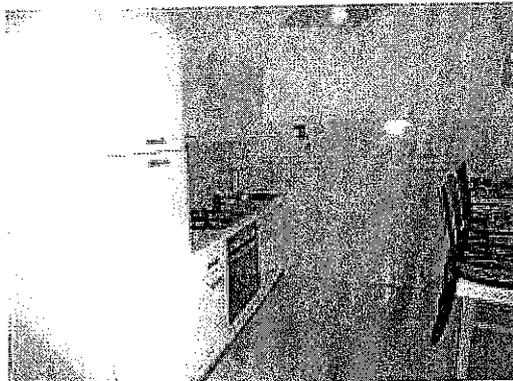
- Adeguamento e messa a norma impianto elettrico con canaline sotto-traccia e frutti tipo "Ticino": €.1.500,00
- Adeguamento e messa a norma impianti di riscaldamento autonomo a gas metano e di adduzione del gas.: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ad uso abitazione al piano 2° sito in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.



Stato di fatto - locale ingresso-soggiorno.



Stato di fatto - locale cucina.

BENI IN CANEGRATE VIA CESARE BATTISTI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANEGRATE VIA CESARE BATTISTI 9, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di:

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

Descrizione ed ubicazione dello stabile: Fabbricato di vecchia costruzione, di tipo economico popolare, costituito da un unico corpo di fabbrica di due piani (3 fuori terra) privo di impianto d'ascensore con annessa area di cortile condominiale, destinato ad abitazioni e negozi al piano terra, tipico per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta uno stato di manutenzione trascurato.

Lo stabile è situato in Comune di Canegrate (MI) - Via Cesare Battisti n. 9, in posizione centrale. 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 e l'Autostrada dei Laghi A8.

Descrizione sommaria del bene: L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano secondo (3 f.t.) ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno esterno, l'altezza dei locali è di h= ml. 2.65. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete, con finiture di tipo economico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 50 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria -, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 4, piano: 2, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] - Proprietà per 1/2., derivante da Scheda di Variazione Prot. n. 53427A anno 1986.

Coerenze: COERENZE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (da nord in senso orario): altra proprietà, Piazza Matteotti, Via Cesare Battisti, vano scala e ballatoio comuni. COERENZE BAGNO ESTERNO AL PIANO SECONDO (da nord in senso orario): altra proprietà, ballatoio e vano scala comuni, cortile comune.

Si precisa che nella visura catastale per immobile è erroneamente indicato il numero civico 4 anziché il n. civico 9 di Via Cesare Battisti. per la regolarizzazione si dovrà provvedere alla

presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di Denuncia di Variazione, per "variazione toponomastica" in quanto anche sull'attuale planimetria non è indicato il numero civico.



CAMERA



INGRESSO-SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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 FABBRICATO (lato strada)



PROSPETTO FACCIATA INTERNA (lato cortile)

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 6

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento e del servizio esterno al piano secondo sono **discrete** con finiture di tipo economico.

- I pavimenti sono in piastrelle di mono-cottura, i rivestimenti della cucina e del bagno esterno, 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 alluminio preverniciato 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> : apertura manuale realizzato in ferro verniciato con apertura a libro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio preverniciato con doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a soffietto realizzati in in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in Struttura del Tetto in travi di legno a falde inclinate - manto in tegole di cotto "coppi" con coibentazione in no coibentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in facciate in mattoni pieni. con coibentazione in No coibentazione , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cortile in ghiaia - privo di pavimentazione.	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	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : cancelletto realizzato in ferro verniciato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno esterno realizzato in rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : scala comune aperta verso il cortile inteno con rivestimento in gradini in beola naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : analogico conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220/volt. conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : tubazione in rame con alimentazione a gas metano conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : travature e capriate costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : in muratura portante. costruite in mattoni pieni.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: putrelle e tavelloni rinforzati con rete elettro-saldata e ferri su massetto di cemento.

nella media ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in murature perimetrali in mattoni pieni.

nella media ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[314,64 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1504600015417 registrata in data 03/10/2017

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
Appartamento ad uso abitazione e servizio esterno al piano secondo.	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



SOGGIORNO



SERVIZIO ESTERNO

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/CENTRALE - COMUNE DI CANEGRATE (MI) - VIA CESARE BATTISTI n. 9.

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 74.250,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 66.825,00 pari a 1.215,00 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 - Listino prezzi II Semestre 2016.

Descrizione: Appartamenti recenti/ristrutturati (entro 30 anni).

Indirizzo: Zona Centrale - CANEGRATE (MI) - Via Cesare Battisti n. 9.

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 74.250,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 66.825,00 pari a 1.215,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSON di Legnano

Descrizione: Bilocale al piano rialzato

Indirizzo: Canegrate (MI) - Via Roma n. 26

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 57.500,00 pari a 1.337,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 51.750,00 pari a 1.203,49 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 CENTRALE in stato conservativo NORMALE, un Valore di mercato minimo di € 1.150/mq. ed un Valore di mercato massimo di € 1.350/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 Centro (da € 1.100/mq. a 1.350/mq.)

La quotazione di mercato rilevata presso le Agenzie immobiliari, comprensiva dello sconto di vendita è stata di € 1.200/mq. circa.

Tenuto conto della vetustà della costruzione, considerato il grado di finitura economico e lo stato di manutenzione NORMALE dell'unità immobiliare, in parte ristrutturata negli anni, 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: 55,00 x 1.200,00 = 66.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 66.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66.000,00

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'Ossevatorio 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 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	55,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	66.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In base alla tipologia e caratteristiche costruttive, la porzione immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Canegrate - Via Cesare Battisti n. 9 NON può essere frazionata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.400,00

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: €. 6.240,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 1.045,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.115,00