

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXX XXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX**

N° Gen. Rep. **1619 / 2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05-10-2021 ore 11:15**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: Minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Beni: via Della Liberazione (snc) - Cambiagio (MI) 20040

Categoria: A/2 Abitazione di tipo civile

Dati Catastali: foglio 1, particella 604, subalterno 24

2 **Stato di possesso**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Possesso: libero (occupato da uno degli esecutati)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Creditori Iscritti: Equitalia – Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa

5. **Comproprietari**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

6. **Misure Penali**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Beni: via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Continuità delle trascrizioni: si

8. **Prezzo totale dei beni:** via Della Liberazione 3/1 - Cambiagio (MI) 20040

Prezzo da liberi : € 134.000,00

**Beni in via Della Liberazione 3 angolo via Comotti 10 - 20040 Cambiagio (MI)
appartamento con sottotetto e cantina**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- XXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXX XXXXXX c.f. CRD74C18I690A5H757T

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni:

XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

APPARTAMENTO

Dati: Comune di Cambiagio - via Della Liberazione – piano 3-4 -S1 - foglio 1, mapp. 604, sub. 24, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 83 – rendita Euro 464,81. COSTITUZIONE del 09/01/1998 n. 215250.1/1998.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

appartamento con cantina e sottotetto: MM 6.25 SuperCondominio - - MM 47.74

Condominio (come da Rogito). Dati forniti dalle Amministrazioni di Condominio e Supercondominio e confermati nell'anno 2021. Il tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

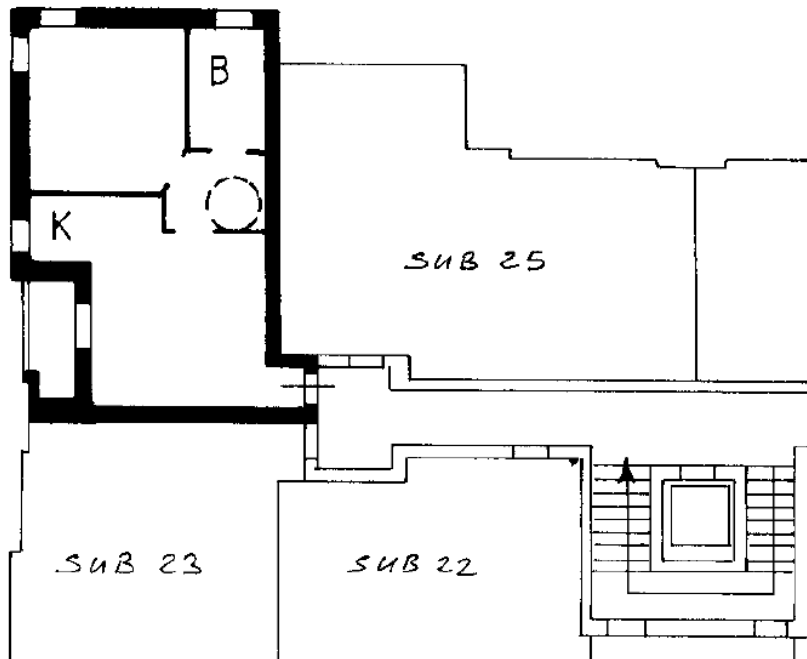
3° piano: cortile comune al mapp. 609 – unità immobiliare sub. 25 e corridoio comune - unità sub. 23 - cortile comune al mapp. 609.

4° piano: cortile comune al mapp. 609 – terrazzo al mapp. 25 – terrazzo e unità al sub. 23 - cortile comune al mapp. 609.

cantina: cantina sub. 22 – corridoio comune - cantina sub. 19 – corsello boxes.

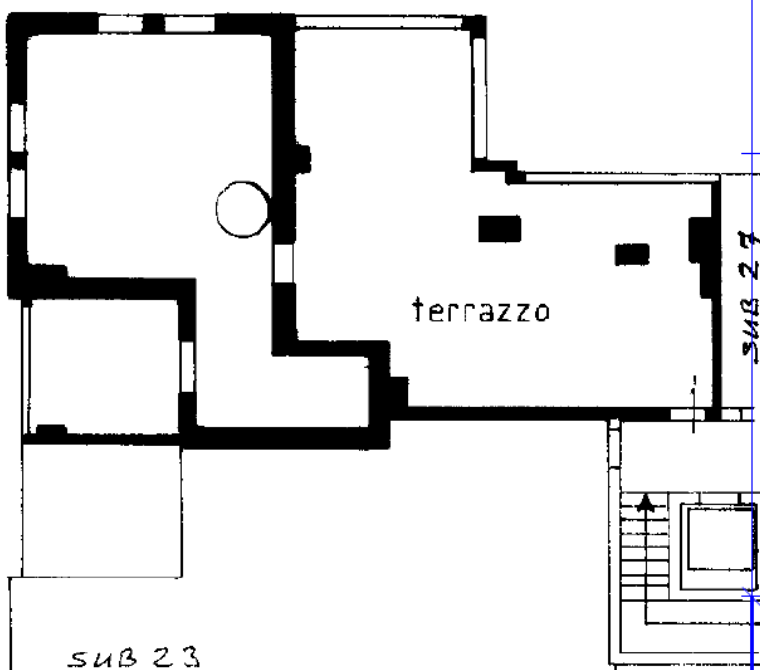
Note sulla conformità catastale:

piano terzo - abitazione h. 270



*Stralcio
planimetria
catastale
sub. 24*

piano quarto - sottotetto h. 220



- L'appartamento - locali al 3° piano - come verificato in sede di sopralluogo, non è risultato conforme alla planimetria catastale presente in banca dati:

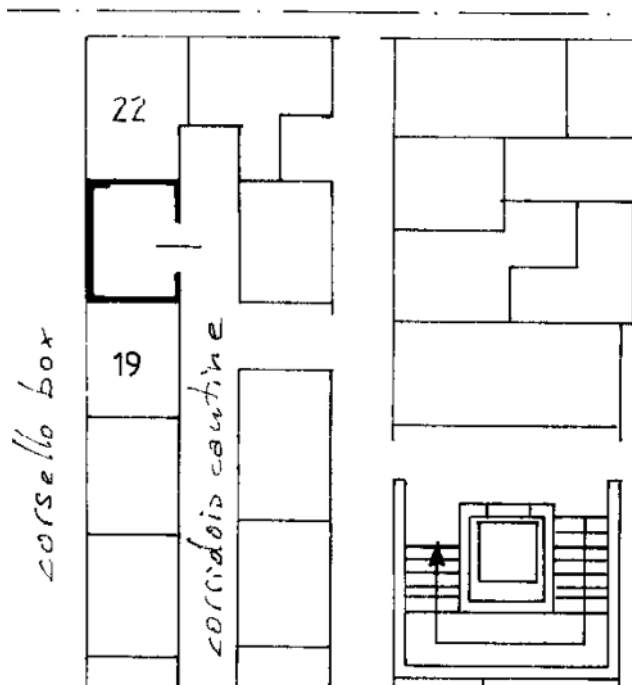
- La zona cottura del soggiorno è stata delimitata.

Si osserva inoltre che la scala a chiocciola indicata, e presente nella realtà, nel progetto comunale di variante non compare, essendo prevista botola dotata di scala retrattile.

- Il sottotetto – locali al 4° piano - come verificato in sede di sopralluogo, non è risultato conforme alla planimetria catastale presente in banca dati:

- Esso presenta delimitazioni murarie, dotazioni impiantistiche e finiture a formazione di disimpegno, n. 2 locali (camera da letto e guardaroba), n. 1 bagno.

L'altezza indicata di m. 2,20 (non specificato se media o da copertura piana), non corrisponde a quella di progetto (m. 2,10); essa **nella realtà risulta formata da zone di differente quota, comunque maggiori.**



*Stralcio planimetria
catastale sub. 24*

- Il vano cantina al piano S1, come verificato in sede di sopralluogo, è risultato conforme alla planimetria catastale presente in banca dati.

Si osserva che nel progetto comunale di variante non compare, essendo previsto in luogo di esso un box auto. Detta evidente "modifica in corso d'opera" riguarda ulteriori cantine (di terzi) ed il disimpegno comune.

La conformità catastale potrà essere considerata effettiva solo dopo aver provveduto alla rimessa in pristino dei piani 3° e 4°, e a sanare le difformità al piano cantina.

Si ritiene comunque indicare l'importo di € 700,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi, quale costo da corrispondere al **Tecnico abilitato che verrà incaricato** di aggiornare la planimetria, indicando la botola con scala retrattile in luogo della scala a chiocciola e l'altezza media del piano sottotetto (m. 2,10 e m. 2,20)) conformemente al progetto.

Il tutto viene precisato nel capitolo dedicato alla conformità edilizia ed urbanistica.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Cambiagio (MI) - zona nord est del centro abitato.

Caratteristiche zona: normale –residenziale – prossima a zona agricola, al tracciato autostradale A4 e relativo svincolo.

Area urbanistica: residenziale - parcheggi normali.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Principali collegamenti pubblici:** bus interurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 14 luglio 2021, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario e all'Esecutata, che ha confermato di utilizzare la proprietà con la famiglia; come meglio precisato nella Relazione del Custode. L'appartamento risulta arredato, come pure il sottotetto. Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto. Il tutto come da allegati.

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 risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni del ventennio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE N. 27651 gen. / 5825 part. DEL 05/03/2002 - **ipoteca giudiziale** - derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI MILANO in data 28/02/2002 rep 6488/2002 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Contro: XXXXXXXXXXXX.

L'atto di acquisto dei signori XXXXXXXX e XXXXX precisa che il debito è stato estinto e l'ipoteca è stata assentita di cancellazione con Atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 14.03.2007 rep. N. 114920/12428.

ANNOTAZIONE del 19/05/2004 - Registro Particolare 18723 Registro Generale 70090 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 127927/15506 del 14/09/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1655 del 1997

ANNOTAZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 40047 Registro Generale 166476 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 132639 del 28/06/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1655 del 1997.

ANNOTAZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 38978 Registro Generale 162250 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 135605 del 17/01/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **CANCELLAZIONE PARZIALE.**

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1655 del 1997

La cancellazione dell'ipoteca a favore di XXXXXXXXXXXXe contro riguarda anche il sub. 24, oggetto della presente Perizia.

ISCRIZIONE N. 43977 gen. / 10398 part. DEL 23/03/2007 - **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario - Atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 14/03/2007 MILANO rep 166080/32243 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX– quota 1/1 - Contro: XXXXX XXXXXX quota ½ e XXXXXXX XXXXXX
quota ½ di proprietà.
Capitale euro 220.000,00 - ipoteca euro 330.000,00.

ISCRIZIONE N. 105671 gen. / 22889 part. DEL 13/08/2009 - **ipoteca legale** -
atto amministrativo del 07/08/2009 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXrep
10420/68 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – quota 1/2 - Contro: XXXXX
XXXXXX quota ½ di proprietà.
Capitale euro 25.054,66- ipoteca euro 50.109,32.

4.2.2 **Pignoramenti:**

TRASCRIZIONE N. 166243 gen. / 87247 part. del 17/11/2004 - Verbale di
pignoramento CORTE D'APPELLO DI MILANO in data 30/10/2004 rep 19335 -
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- quota 1/1 Contro: XXXXXXXXXXXX, quota
1/1di proprietà.

**Il Custode Giudiziario avv. Cristina Reina ha depositato Relazione Iniziale in
data 31 marzo 2021, ove ha evidenziato di aver verificato presso la cancelleria
che la Procedura RGE XXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXX è stata dichiarata estinta.**

TRASCRIZIONE N. 149773 gen. / 98821 part. del 04/12/2019 - Verbale di
pignoramento CORTE D'APPELLO DI MILANO in data 13/11/2019 rep
33476/23908 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- quota 1/1
Contro: XXXXX XXXXXX quota ½ e XXXXXXX XXXXXX quota ½ di proprietà.

Allegata stampa elenco riguardante il sub. 24–
allegate stampe delle 2 Iscrizioni Ipotecarie XXXXXX e della XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX del 2007 e 2009 –
allegate Annotazioni all'Ipoteca del 1997.

4.2.3 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale, non riscon-
trando iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di cui alla certifi-
cazione notarile agli Atti. Come da allegati.

4.3 **Misure Penali:**

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

come da allegati: € 1.400,00 circa per il Condominio – € 500 circa per il Supercondominio.

Il Fabbricato 1 si è costituito in Condominio singolo (come gli altri costituenti il complesso immobiliare) nel 2020. Il Regolamento è rimasto il medesimo.

Le Amministrazioni hanno informato essere in atto una causa nei confronti di precedente amministratore ed un'altra nei confronti della Ditta che ha eseguito opere di straordinaria manutenzione alla palazzina 1.

Spese straordinarie:

le spese deliberate sono state eseguite.

Spese condominiali scadute ed insolute:

ad oggi il debito dell'unità immobiliare per spese ordinarie è di € 2.600 circa – per spese straordinarie è di € 16.500 circa. Per il Supercondominio è ancora in atto la contabilizzazione.

Millesimi: appartamento con sottotetto e cantina:

MM 6.25 SuperCondominio - MM 47.74 Condominio (come da Rogito).

Dati forniti dalle Amministrazioni di Condominio e Supercondominio e confermati nell'anno 2021. Il tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato ai piani 3/4° - E' dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Reriti l'Atto notarile di acquisto da parte degli Esecutati ed il Regolamento

del complesso Immobiliare (contrattuale e citato nell'Atto) che è oggi anche il Regolamento di Condominio. Come da allegati.

Il rogito, inoltre, cita la Convenzione per l'edificazione - stipulata nel 1992 con il Comune di Cambiagio e la servitù di elettrodotto - stipulata nel 1995 a favore di Enel.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato per l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di Perizia.

Come da allegato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX -- attuali proprietari - coniugati in regime di comunione dei beni – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data 14/03/2007 rep. n. 166079/32242, trascritto a MI 2 in data 23/03/2007 ai nn. 43976 gen. / 23552 part. – Per acquisto da XXXXXXXXXXXXX.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXX – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data 20/03/2000 rep. n. 136573, trascritto a MI 2 in data 22/03/2000 ai nn. 26554 gen. / 18030 part. – Per acquisto da XXXXXXXX

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX– piena proprietà.

7.

PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso Atti al Comune di Cambiagio, effettuando in data 7 ottobre 2020 l'accesso per la visura della documentazione risultante agli Atti, alla presente Perizia allegata, e precisamente:

- **Concessione Edilizia n. 6 del 1996;**
- **Variante per "Palazzina 1" – di cui al n. 46 del 1998;**
- **Abitabilità del 15 ottobre 1998 - protocollo n. 8636/672.**

Circa l'appartamento:

Dal confronto tra i tipi di progetto di Variante e quanto rilevato a sopralluogo:

- **Risulta realizzato un tavolato** a divisione della zona cottura dal soggiorno, con vano di passaggio finito ad arco e privo di serramento porta;
- **Risulta mancante il serramento porta** tra soggiorno e disimpegno; il vano passante è finito ad arco.
- **Risulta installata scala a chiocciola di collegamento al sottotetto, in luogo della prevista botola con scala retrattile.**

LA SCRIVENTE PREVEDE LA RIMESSA IN PRISTINO, AD OTTENIMENTO DELLA CORRISPONDENZA CON QUANTO A SUO TEMPO CONCESSO.

Per le operazioni di:

- demolizione parziale di tavolato (*mantenendo basso muretto d'arredo, onde evitare di ammalorare la pavimentazione*);
- fornitura e posa di serramento porta con sopra luce per il disimpegno;
- Rimozione e smaltimento scala a chiocciola, con adeguamento

dell'asola a plafone, fornitura e posa botola con scala retrattile;

- Compreso carico e trasporto dei materiali di risulta alla pubbliche discariche, **si prevede una spesa pari ad € 5.000,00 oneri fiscali compresi.**

Circa il sottotetto:

Dal confronto tra i tipi di progetto di Variante e quanto rilevato a sopralluogo:

- **Risultano realizzate delimitazioni murarie, dotazioni impiantistiche e finiture**, a formazione di disimpegno, n. 2 locali (camera da letto e guardaroba), n. 1 bagno.

LA SCRIVENTE PREVEDE LA RIMESSA IN PRISTINO, AD OTTENIMENTO DELLA CORRISPONDENZA CON QUANTO A SUO TEMPO CONCESSO.

Eventuali "alternative" (con i relativi conseguenti costi) potranno essere oggetto di discussione da parte di Tecnico Abilitato all'uopo incaricato.

Per le operazioni di:

- Demolizione di tavolati, rimozione serramenti ed impianti non pertinenti (bagno etc.) – ripristino h. m. 2,10 interna, come a progetto;
- Compreso carico e trasporto dei materiali di risulta alla pubbliche discariche, **si prevede una spesa pari ad € 12.000,00 oneri fiscali compresi**

Occorrerà valutare l'eventualità di invio di comunicazioni agli enti preposti, anche relativamente alla conduzione dei lavori ai sensi delle Leggi, anche riguardanti la sicurezza dei cantieri.

Circa il vano cantina:

Dal confronto tra i tipi di progetto (non oggetto di Variante) e quanto rilevato a sopralluogo:

- **il vano cantina non risulta previsto, ma vi compare un box auto.**

Detta evidente “modifica in corso d’opera” riguarda ulteriori cantine (di terzi) ed il disimpegno comune. Essa dovrà essere oggetto di presentazione al Comune di Domanda di Sanatoria e, data la problematica che investe anche parti comuni, sarà opportuno venga concertata dai vari privati coinvolti con il Condominio. Per essa dovrà essere incaricato un Tecnico abilitato che, fatte le opportune verifiche in loco e presso il Comune, potrà concordare con esso le modalità di presentazione della pratica e preventivarne i costi, sia in termini professionali sia in termini di oblazioni ed eventuali oneri da versare.

TOTALE dei costi ad oggi preventivabili: € 17.000,00 oneri fiscali compresi.

Si fa presente che l’appartamento presenta diverse controsoffittature “d’arredo”, che non sempre rispettano le altezze minime (m. 2.70).

IN CALCE ALLA RELAZIONE SONO ALLEGATE LE TAVOLE GRAFICHE RELATIVE AI RILIEVI DALLA SCRIVENTE EFFETTUATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO

7.2 Conformità urbanistica :

L’edificio risulta essere stato edificato sulla base delle pratiche edilizie sopracitate.

P.G.T.	Città Consolidata – ambiti Residenziali B1.
---------------	--

Il PGT non evidenzia vincoli sul fabbricato.

8. Descrizione

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in comune di Cambiagio, al piano terzo del Condominio di via Della Liberazione 3/1 angolo via Comotti, con annesso sottotetto al piano quarto e cantina al piano interrato primo.

Il fabbricato è situato entro l'area del cortile del vasto complesso immobiliare delimitata da recinzione, con passaggi pedonali, box interrati ed aree a verde. Pur essendo presente nel cortile una casetta dedicata, non c'è servizio di portineria.

L'edificio è a carattere residenziale - pluripiano con struttura portante in c.a. e copertura a tetto/terrazzo; è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è costituito da:

soggiorno con angolo cottura (quest'ultimo è attualmente delimitato da tavolato) – disimpegno – n. 1 camera - n. 1 bagno con finestra.

sup. lorda commerciale

APPARTAMENTO	3° piano	mq.	53,40
BALCONE	“ “	mq.	3,20
SOTTOTETTO	4° piano	mq.	46,80
TERRAZZA	“ “	mq.	61,30
TERRAZZINO	“ “	mq.	9,90
CANTINA	piano S1	mq.	5,80
TOTALE		mq.	180,40

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 180,40**(appartamento, solaio e cantina).****Condizioni generali dell'immobile:**

Il fabbricato condominiale ed il complesso edilizio sono di gradevole progettazione; si presentano in apparenti buone condizioni di conservazione e manutenzione. E' in atto causa circa i recenti lavori che hanno riguardato il rifacimento facciate ed alcuni terrazzi della Palazzina 1; la scrivente è stata informata dal nuovo Amministratore del Condominio che la Consulenza Tecnica d'Ufficio è in svolgimento.

L'appartamento, di buona disposizione, risulta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione. La scrivente è stata informata dall'Esecutiva che, essendo il terrazzo minore del 4° piano oggetto di lavori, il cancelletto della porta balcone di accesso è stato chiuso per motivi di sicurezza. Le chiavi non sono attualmente disponibili e quindi non è stato possibile accedervi.

Si rilevano macchie e muffe nel sottotetto, piano comunque non abitabile.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

APPARTAMENTO e SOTTOTETTO (quest'ultimo attualmente finito ed arredato quale "zona notte" della residenza)	
Infissi esterni	Serramenti finestra in legno tinta naturale con vetro-camera. Tapparelle in pvc.
Infissi Interni	Porte tamburate in legno. Porta di ingresso blindata.
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di ceramica. Parquet al piano sottotetto (in parte ammalorato)
Rivestimenti	Plafoni e pareti rasati e tinteggiati; pareti piastrelate nei bagni e cucinotto (solo la parete attrezzata). Presenti controsoffitti.

Terrazzi e Balcone Pavimentazione in klinker e parapetto in muratura e ferro verniciato.

Impianti ai 2 piani: Sottotraccia. Non fornite certificazioni – da verificare.

Elettrico – citofonico -

Condizionamento a splits a p. 3°; a piano 4° presente n. 1 split nel disimpegno scala –

idrico sanitario: n. 2 bagni: con 4 sanitari al p. 3° (lavello – vaso – bidet - vasca) e con 3 sanitari a piano 4° nel bagno cieco (lavello-vaso- doccia)

Riscaldamento a termosifoni/termoarredo – caldaia autonoma a gas ubicata sul balcone.

Cantina: Pavimentazione in battuto di cemento – pareti in in blocchetti - porta metallica - soffitto in predalles –

EDIFICIO Rivestimento delle facciate parte in mattoni paramano e parte in intonaco tinteggiato - parapetti in muratura e metallo verniciato - atrio e disimpegni comuni con pavimento piastrellato – scale rivestite in marmo – pareti e plafoni delle parti comuni intonacate e tinteggiati.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro sup. lorda di pavimento	Mq.	Coeff.	Superficie virtuale Mq.
Abitazione	53,40		1,00	53,40
Balcone	3,20		0,20	0,60
Sottotetto	46,80		0,40	18,70
Terrazza	61,30		0,30	18,40
Terrazzino	9,90		0,20	2,00
Cantina	5,80		0,10	0,60
TOTALE				93,70

RILIEVO

Le misure utili interne dell' appartamento, del sottotetto e del vano cantina sono state tutte

rilevate in sede di sopralluogo. **APPARTAMENTO: mq 93,70 lordi commerciali**

9. VALUTAZIONE

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale con annessi sottotetto e cantina e terrazzi.

Sottocategoria: Unità immobiliari parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Cambiagio - centro urbano Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Considerazioni: la particolare conformazione a progetto, come concessa dal Comune di Cambiagio, ha previsto un piano sottotetto di m. 2,10, privo dei requisiti di altezza per essere considerato abitabile ai sensi della Legge Regionale sul recupero sottotetti (15/1996 – 12 /2005) e raggiungibile dall'appartamento con botola dotata di scala retrattile (oltre all'accesso dal vano scala al terrazzo annesso), ma ampiamente finestrato e con ben 2 terrazzi annessi. Pur prevedendone la rimessa in pristino [anche al fine di rispettare l'altezza utile interna di m. 2,10 concessa (non precisata sui tipi di Variante messi a disposizione se "media" o "piana"), con ogni evidenza aumentata anche scapito dell'isolamento della soletta di copertura] , si ritiene di considerare la presenza dello spazio di sottotetto (senza permanenza di persone) e dei 2 terrazzi quali arricchimento del valore dell'unità immobiliare.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima: sintetico - comparativa.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Reg. Imm.ri di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Cambiagio ; Agenzie immobiliari e/o osservatorio

del mercato immobiliare – Pubblicità Internet; Banca dati /

Agenzia delle Entrate -

Dati anche i prezzi di mercato rilevabili dalle pubblicità immobiliari, si ritiene di considerare i seguenti valori unitari, che tengono conto delle peculiarità dei beni:

VALORI OMI	Abitazioni civili – A/2:	MIN	MAX
Stato conservazione normale:	€/mq.	1.200	– 1.500
Stato conservazione ottimo:	€/mq.	1.500	– 2.000

Si ritiene di adottare il prezzo di € / mq. 1.750,00

9.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	93,70	1.750,00	€ 163.975,00
TOTALE			€ 164.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 164.000,00
Valore corpo	€ 164.000,00
Valore complessivo intero	€ 164.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 164.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come.	€ 8.200,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita --- per Condominio e Supercondominio - (2.000 annue circa).	€ 4.000,00

Spese di regolarizzazione:

Catastale:	€ 700,00
Comunale - Attualmente valutabili:	€ 17.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Gli Uffici interpellati non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare residenziale al p. 3° non risulta comodamente divisibile. Il piano 4° è un sottotetto senza permanenza di persone

Totale	€ 134.100,00
---------------	---------------------

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova --	€ 134.000,00
---	---------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 134.000,00
--	---------------------

Data generazione: **02 - 09 - 2021**

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**

ALLEGATI:

Tavola grafica di riievo - Atto di provenienza - - Catasto: visure e planimetrie - Doc. Ufficio del Registro - Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Informazioni Condominio e Supercondominio; Regolamento - Doc. comunale di progetto ed Abitabilità - Visura Ape - - Fotografie esterni ed interni -- Copia Perizia per il Delegato - Comunicazioni p.e.c. invio della Perizia.