



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banco Popolare Società Cooperativa

DEBITORE:

...

GIUDICE:

Dottoressa Galioto Marianna

CUSTODE:

Avv. Carlo Bossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LAURA MARIA VIGNATI

CF: VGNLMR68L71F205J
con studio in MILANO (MI) VIA SOLFERINO 18
telefono: 0278624350
email: lmvignati@fastwebnet.it
PEC: vignati.12483@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BERNATE TICINO Via Ugo Foscolo S.C, frazione Casate, della superficie commerciale di **106,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

L'immobile oggetto di valutazione è localizzato in Casate, unica frazione del comune di Bernate Ticino (provincia di Milano); la stessa risulta situata a Est dell'alveo del fiume Ticino e ad Ovest della città di Milano, da cui dista circa 27 km.

L'area in cui è ubicato l'immobile è prevalentemente a carattere residenziale, a bassa densità, con presenza di terreni agricoli e dotata di una viabilità di tipo locale. Per quanto riguarda i servizi di zona, nonostante sia scarsa l'offerta di servizi di quartiere, infrastrutture pubbliche e negozi, la frazione è direttamente collegata con i comuni di Cuggiono e Bernate Ticino.

In merito all'unità immobiliare oggetto di relazione, la stessa appartiene ad un edificio residenziale edificato nel 2008, e risulta composta da un piano rialzato, un piano seminterrato e una piccola area destinata a giardino, con una superficie complessiva pari a 214 mq.

Il piano terra ed il piano seminterrato con il box di proprietà sono collegati mediante una scala interna.

L'appartamento, così come l'edificio e le parti comuni, presentano uno stato manutentivo buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 479 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo n. SC, piano: T - S1, intestato a ..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - Al piano rialzato ed annessa area cortilizia pertinenziale a corpo: porzione immobiliare, area al mappale 485, via Ugo Foscolo, enti comuni: - Al piano seminterrato: porzione immobiliare, terrapieno, box autorimessa, box autorimessa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **box doppio** a BERNATE TICINO Via Ugo Foscolo S.C, frazione Casate, della superficie commerciale di **35,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Il box doppio è ubicato al piano seminterrato e vi si accede mediante corsello comune con ingresso da via Sandro Pertini. Il box in parola è altresì collegato mediante porta con la cantina di proprietà dell'appartamento al piano seminterrato. Si precisa che per la sua ampiezza e disposizione il box garantisce lo stazionamento di due autovetture. In generale il bene versa in uno stato di buona manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 479 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Pertini n. SC, piano: S1, intestato a ..., derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2016 protocollo n. MI0284873 in atti dal 10/06/2016 - Variazione toponomastica di ufficio (n. 91741.1/2016)
Coerenze: Porzione immobiliare, cantina, box autorimessa, corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,85 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:	€. 120.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.857,46
Data della valutazione:	17/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ... in qualità di proprietario.
Si precisa che l'appartamento risulta occupato dalla proprietaria ...

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2011 a firma di Gavosto Franco ai nn. 68114/21111 di repertorio, registrata il 29/12/2011 a Magenta ai nn. 4104, Serie 1T, iscritta il 03/01/2012 a Magenta ai nn. 96/30, a favore di Credito Bergamasco - Società per azioni, contro ..., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 206.950,00.

Importo capitale: Euro 103.475,18.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/01/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 61435 di repertorio, trascritta il 13/02/2017 a Milano ai nn. 2195/1397, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa, contro ..., derivante da Atto di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 565,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 551,04
Millesimi condominiali:	92,99

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2011), con atto stipulato il 27/12/2011 a firma di Gavosto Franco ai nn. 68113/21110 di repertorio, registrato il 29/12/2011 a Magenta ai nn. 4102 Mod. 1T, trascritto il 03/01/2012 ai nn. 95/64, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..., in forza di giusti e legittimi titoli (fino al 20/10/2000), in forza di giusti e legittimi titoli.
Si fa riferimento esclusivamente a una parte del terreno dove è stato costruito l'immobile.

..., in forza di giusti e legittimi titoli (fino al 27/10/2000), in forza di giusti e legittimi titoli.
Si fa riferimento esclusivamente a una parte del terreno dove è stato costruito l'immobile.

Società ... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2000 fino al 28/04/2009), con atto stipulato il 20/10/2000 a firma di Colli Giampaolo ai nn. 122107 di repertorio, trascritto il 28/10/2000 ai nn. 13715/9572, in forza di atto di compravendita.
Si fa riferimento esclusivamente a una parte del terreno dove è stato costruito l'immobile.

Società ... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2000 fino al 28/04/2009), con atto stipulato il 27/10/2000 a firma di Colli Giampaolo ai nn. 122276 di repertorio, trascritto il 16/11/2000 ai nn. 14828/10380, in forza di atto di compravendita.
Si fa riferimento esclusivamente a una parte del terreno dove è stato costruito l'immobile.

...per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2009 fino al 27/12/2011), con atto stipulato il 28/04/2009 a firma di Colli Giampaolo ai nn. 162537/16071 di repertorio, trascritto il 07/05/2009 a Abbiategrasso ai nn. 9917/6207, in forza di atto di compravendita

...per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2009 fino al 27/12/2011), con atto stipulato il 28/04/2009 a firma di Colli Giampaolo ai nn. 162537/16071 di repertorio, trascritto il 07/05/2009 a Abbiategrasso ai nn. 9917/6207, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Art.22 del DPR 6/06/2001 N. 05/07, intestata a Fratelli Rescaldina snc, per lavori di Costruzione nuovo insediamento residenziale, locali box e recinzione., presentata il 07/02/2007 con il n. Prot. 1020 di protocollo

Variante alla D.I.A 05/07 N. 08/09, intestata a Fratelli Rescaldina snc, presentata il 04/03/2009 con il



n. 1874 di protocollo, agibilità del 08/04/2009 con il n. prot. 3012 di protocollo.
L'agibilità è stata richiesta e rilasciata tramite silenzio-assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C n. 2 del 06/03/2017, l'immobile ricade in zona C- Tessuto prevalentemente residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: - DDP. D5A - Tessuto Urbano Consolidato - DDP. D6B - Sensibilità paesaggistica 3. (Media). / Dentro perimetro I.C Parco Lombardo della Valle del Ticino - DPR. R4B Aree di intervento - Area C. Tessuto prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

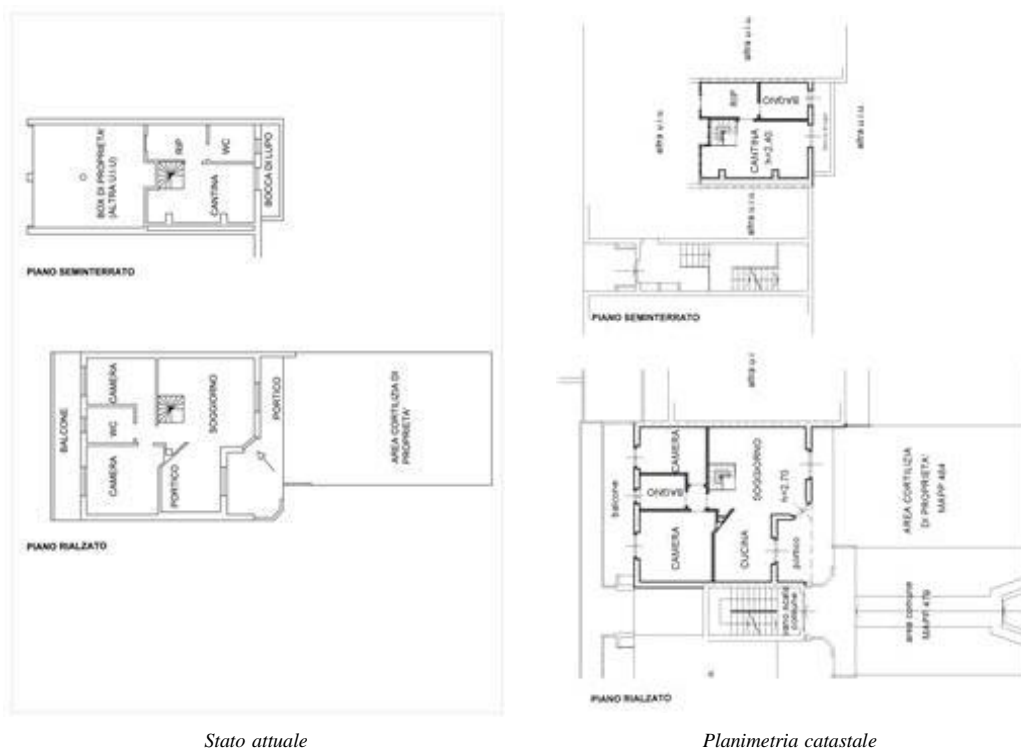
L'immobile risulta **conforme**.

Si dichiara che non è stato possibile verificare puntualmente le planimetrie depositate in Comune, fatto salvo per la verifica della superficie utile interna calcolata nella pratica edilizia liceata, superficie che corrisponde esattamente a quanto rilevato durante il sopralluogo. L'assetto distributivo interno, comunque, corrisponde a quello catastale, facendo presumere che la planimetria catastale corrisponda esattamente a quella comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento posto al piano rialzato e piano seminterrato.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNATE TICINO VIA UGO FOSCOLO S.C, FRAZIONE CASATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNATE TICINO Via Ugo Foscolo S.C, frazione Casate, della superficie commerciale di **106,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

L'immobile oggetto di valutazione è localizzato in Casate, unica frazione del comune di Bernate Ticino (provincia di Milano); la stessa risulta situata a Est dell'alveo del fiume Ticino e ad Ovest della città di Milano, da cui dista circa 27 km.

L'area in cui è ubicato l'immobile è prevalentemente a carattere residenziale, a bassa densità, con presenza di terreni agricoli e dotata di una viabilità di tipo locale. Per quanto riguarda i servizi di zona, nonostante sia scarsa l'offerta di servizi di quartiere, infrastrutture pubbliche e negozi, la frazione è direttamente collegata con i comuni di Cuggiono e Bernate Ticino.

In merito all'unità immobiliare oggetto di relazione, la stessa appartiene ad un edificio residenziale edificato nel 2008, e risulta composta da un piano rialzato, un piano seminterrato e una piccola area destinata a giardino, con una superficie complessiva pari a 214 mq.

Il piano terra ed il piano seminterrato con il box di proprietà sono collegati mediante una scala interna.

L'appartamento, così come l'edificio e le parti comuni, presentano uno stato manutentivo buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 mt .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 479 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo n. SC, piano: T - S1, intestato a ..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - Al piano rialzato ed annessa area cortilizia pertinenziale a corpo: porzione immobiliare, area al mappale 485, via Ugo Foscolo, enti comuni: - Al piano seminterrato: porzione immobiliare, terrapieno, box autorimessa, box autorimessa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bernate Ticino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Necropoli celtica e romana di Cascina Roma, Località Rubone, Parco Lombardo della valle del Ticino, Chiesa di San Giorgio .





SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media

campo da calcio

nella media

campo da tennis

nella media

scuola per l'infanzia

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,6 km

mediocre

ferrovia distante 6,6 km

mediocre

autostrada distante 2,9 km

buono

tangenziale distante 500 mt

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare appartiene ad un edificio residenziale composto da 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, dove sono ubicati i box di proprietà e gli spazi di servizio, quali cantine e ripostiglio. L'edificio in parola presenta una finitura esterna in intonaco a civile di colore giallo chiaro, con persiane in legno di colore marrone e copertura in coppi.

L'accesso all'appartamento è situato su via Ugo Foscolo ed avviene passando attraverso un cancello di proprietà condominiale.

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di mt. 2,70 al piano rialzato e di mt 2.40 al piano seminterrato e presenta un doppio affaccio; ad est sul giardino di proprietà, ad ovest sul corsello box.

Riguardo alla distribuzione interna, l'appartamento risulta così composto: al piano rialzato è situato un ampio soggiorno, la zona cottura, un bagno con antibagno e due camere da letto. Al piano seminterrato sono presenti gli spazi accessori, quali cantina, ripostiglio e bagno, nonché l'accesso diretto al box.

Il livello delle finiture è buono; tutti i locali presentano un pavimento in piastrelle di ceramica e muri intonacati e tinteggiati.

I locali bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica posate a parete sino ad un'altezza di 2,10 metri.

La scala di collegamento ai piani interna è a chiocciola con struttura e balaustra in legno.

L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura manuale

buono



<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno (doppio vetro)	ottimo	
<i>infissi esterni:</i> porte-finestre doppia anta a battente realizzati in legno (doppio vetro). presenza di zanzariera.	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in masselli in calcestruzzo	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica. piastrelle in formato (45x45)	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica . piastrelle in formato (30x30) colore bianco. Descrizione riferita ai locali del piano seminterrato	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. intonacati e tinteggiati di colore bianco.	buono	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente. L'ingresso all'appartamento avviene mediante porta blindata.	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	ottimo	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in marmo	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno / lavanderia realizzato in piastrelle in ceramica. il rivestimento è presente sino ad un'altezza pari a mt 2.10	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno. scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato e piano seminterrato.	buono	
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno laminato. Presenza di 2 porte scorrevole nel piano seminterrato.	buono	
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i> allarme perimetrale	buono	
<i>citofonico:</i>	buono	
<i>condizionamento:</i> sistema split	buono	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di potenza massima 3.3 Kw conformità: Conforme	buono	
<i>termico:</i> Riscaldamento autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in tubazioni in rame isolate e radiatori in ghisa con valvole termostatiche. conformità: conforme	buono	

CLASSE ENERGETICA:



[75.8 KWh/m²/anno]



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Balcone / Portico / Bocca di lupo	35,00	x	35 %	=	12,25
Giardino	74,00	x	10 %	=	7,40
Cantina / Ripostiglio	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	212,00				106,15



Calcolo consistenza piano rialzato



Calcolo consistenza piano seminterrato

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: 16/05/2018



Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare
Descrizione: ville e villini stato conservativo normale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2018
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Re/ Max Class
Descrizione: Appartamento quadrilocale di 140 mq sito, al primo e ultimo piano, senza ascensore.
Riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento centralizzato.
Indirizzo: Via Trieste 18, Casate
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 921,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/05/2018
Fonte di informazione: Tecnorete
Descrizione: Porzione di casa bifamiliare sviluppata su due piani fuor terra, con giardino privato e cantina al piano seminterrato.
Indirizzo: Via Ugo Foscolo 24
Superfici principali e secondarie: 217
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 1.036,87 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/05/2018
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Villa singola su due piani (piano terra e seminterrato), circondata da ampio giardino.
Indirizzo: Via Milano 1, Casate
Superfici principali e secondarie: 176
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.073,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tecnorete
Descrizione: Appartamento trilocale di 70 mq posto al primo piano di un palazzo anni 60, con balcone e giardino.
Indirizzo: Via Carducci 14, Casate



Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017 -opportunamente aggiustati con determinati coefficienti correttivi scelti in base alle caratteristiche del bene da valutare. Si precisa che il valore dell'Agenzia delle Entrate è calcolato su Bernate Ticino, ove i prezzi di mercato risultano superiori rispetto alla frazione di Casate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,15 x 1.000,00 = **106.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.150,00**

BENI IN BERNATE TICINO VIA UGO FOSCOLO S.C, FRAZIONE CASATE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BERNATE TICINO Via Ugo Foscolo S.C, frazione Casate, della superficie commerciale di **35,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Il box doppio è ubicato al piano seminterrato e vi si accede mediante corsello comune con ingresso da via Sandro Pertini. Il box in parola è altresì collegato mediante porta con la cantina di proprietà dell'appartamento al piano seminterrato. Si precisa che per la sua ampiezza e disposizione il box garantisce lo stazionamento di due autovetture. In generale il bene versa in uno stato di buona manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 479 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Pertini n. SC, piano: S1, intestato a ..., derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2016 protocollo n. MI0284873 in atti dal 10/06/2016- Variazione toponomastica di ufficio (n. 91741.1/2016)
Coerenze: Porzione immobiliare, cantina, box autorimessa, corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bernate Ticino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Necropoli celtica e romana di Cascina Roma, Località Rubone, Parco Lombardo della valle del Ticino, Chiesa di San Giorgio .





SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,6 km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 6,6 km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 2,9 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante 500 mt

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La posizione del box è comodamente accessibile dalla via Sandro Pertini e dall'appartamento con il quale risulta collegato mediante porta di tipo REI. Per quanto riguarda le finiture, il soffitto presenta una protezione con lastre ignifughe, le pareti in calcestruzzo sono tinteggiate di colore bianco e il pavimento con piastrelle. Si precisa che il box presenta un'altezza interna pari a mt.2,40 e che le porte di accesso per le autovetture sono di tipo basculante con apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: basculante realizzato in metallico con apertura manuale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: porta RAI. Porta di

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



collegamento tra il box e il ripostiglio.

plafoni: realizzati in lastre ignifughe

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	35,70	x	100 %	=	35,70
Totale:	35,70				35,70



Calcolo consistenza Box al piano seminterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc..), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i prezzi di mercato, in quanto si rileva che l'Osservatorio Immobiliare ha dei valori molto più elevati rispetto a quelli reali esistenti nella frazione di Casate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 35,70 x 400,00 = **14.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i dati riportati dall'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 - opportunamente aggiustati con determinati coefficienti correttivi scelti in base alle caratteristiche del bene da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Bernate Ticino, ufficio tecnico di Bernate Ticino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare di Milano, 2° Semestre 2017, Centrale/CENTRO URBANO

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	106,15	0,00	106.150,00	106.150,00
B	box doppio	35,70	0,00	14.280,00	14.280,00
				120.430,00 €	120.430,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che la proprietà non è comodamente divisibile, fatto salvo per il box doppio che può essere facilmente frazionato in due box singoli.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.430,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 6.021,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 551,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.857,46

data 17/05/2018

il tecnico incaricato
LAURA MARIA VIGNATI

