

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CONDOMINIO RENATE, LIMBIATE**
BANCO BPM SPA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1149/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/02/2019 h. 10,50

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Dr.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Limbiate via Filippo Turati n. 8



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Bene: **Via Turati 8- Limbiate**

1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: A/2

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 645, sub. 13, piani 4-S1, categ. A/2, classe 2, vani 4,5 - R.C. € 418,33, sup cat mq 87 totali, escluse aree scoperte 79 mq

2. **Stato di possesso**

Libero come da accesso in data 21/01/19

(è però presente un contratto registrato in data anteriore al pignoramento)

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

si

4. **Creditori Iscritti**

- Banca Popolare di Milano Soc. Coop. Arl, con sede in Milano
- Condominio Renate con sede in Limbiate

5. **Comproprietari**

nessuno

6. **Misure Penali**

NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

SI

8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 129.360,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 121.000,00

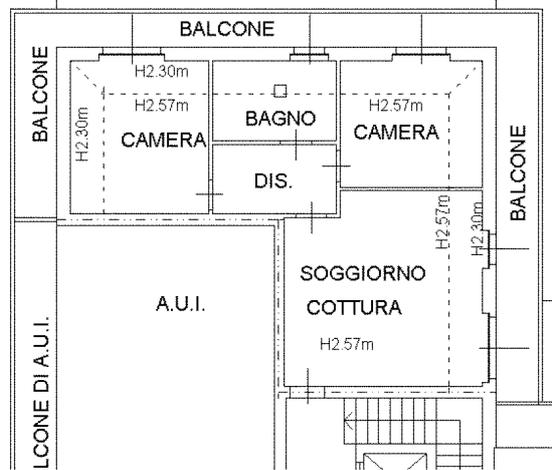
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali di un biennio calcolate forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)



Beni in Limbiate
via Filippo Turati n. 8

Lotto: UNICO

Abitazione mansardata al 4° piano, costituita da soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e ampio balcone, con annessa cantina al piano interrato



Pianta appartamento al 4° piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.
bene sito in Via Turati n. 8

1. Quota e tipologia del diritto

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/1
di stato civile celibe (come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/1

foglio	partic	sub	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
38	645	13	A/2	4,5 vani	2	87 mq (79 mq escluse aree scoperte)	€ 418,33	
Indirizzo: Via Filippo Turati snc						Piano 4-S1		

Mappali terreni correlati Foglio 38, particella 645
Scheda catastale prot. n. MI0845609 del 16/12/2004

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2005 protocollo n. MI0841097 in atti dal 16/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134641.1/2005)
- COSTITUZIONE del 16/12/2004 protocollo n. MI0845609 in atti dal 16/12/2004 COSTITUZIONE (n. 9249.1/2004)

La particella ho origine dalla soppressione della part. 212, Foglio 38, a seguito di frazionamento del 19/11/2004 prot. N. MIO759988 in atti dal 19/11/2004 (n. 759988. 1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

millesimi 65,26/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali del condominio)

Confini

Piano 4° appartamento – a nord-est affaccio su area soprastante al terrazzo di altra u.i. e al cortile di altra u.i.; a sud-est area soprastante ad altra u.i. e al cortile comune; a sud-ovest vano scala e altra u.i.; a nord-ovest altra u.i. e area soprastante al cortile comune

Piano S1, cantinato – a nord-ovest vano scale comune; a nord-est parti comuni; a sud-est e sud-ovest corsello comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Con accesso in data 21/01/2019 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la scheda catastale depositata a meno di un'impresione nell'indicazione dei punti cardinali (l'appartamento non è perfettamente orientato verso nord ma leggermente ruotato con affacci verso nord-est e sud-est).
- Visura e scheda catastale non indicano il numero civico.

Regolarizzabili mediante: si consiglia l'aggiornamento della documentazione catastale

Costi: --

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via Turati 8, nella frazione di Villaggio Giovi porzione sud est del territorio comunale di Limbiate, in prossimità di Corso Milano (sp 44 bis) asse viario che incrocia la Sp 10, a nord, e la Sp 46, a sud, che consentono poi l'accesso in A8 Autostrada dei Laghi a ovest e alla Sp ex ss 35 a est. Il contesto è prevalentemente residenziale, tessuto consolidato con tipologie edilizie unifamiliari su lotto e plurifamiliare di 3 - 5 piani. La zona ha una buona dotazione di servizi scolastici, sportivi (campi sportivi, piscina) e di verde pubblico; la via è dotata dei principali servizi di prima necessità (negozi alimentari, abbigliamento)

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; agricola

Importanti centri limitrofi: Cesano Maderno, Varedo, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Garbagnate M.se

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 2,5 km: scuole materna, primarie, secondarie di primo e secondo grado; servizi sportivi e verde attrezzato; teatro; azienda ospedaliera; farmacie; servizi bancari; centro commerciale

Attrazioni paesaggistiche: parco delle Groane; sistema dei canali (canale Villoresi)

Attrazioni storiche/artistiche: Limbiate offre numerose residenze storiche sia di epoche passate (tra cui villa Crivelli Pusterla del XVI-XVIII secolo; villa Mella Bazzero Alborio del XVIII secolo, sede della biblioteca; Villa Molinari Rasini Medolago del XVII secolo) sia di inizio '900 tra cui Villa Fornace Pogliani del 1925

Principali collegamenti pubblici: fermata Varedo della linea ferroviaria S4 di Trenord a 1,7 km ; Limbiate è interessata da diverse linee di trasporto pubblico: CTNM (Monza-Saronno; Milano-Cantù, Limbiate-Lissone, Limbiate-Lazzate), ATM (linea tram Limbiate-Milano da Affori); GTM (servizio scuola per Bollate); CARONTE (collegamento per l'ospedale di Desio da Pinzano); RESTELLI (linea Seregno-Arese Alfa Romeo)

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Il debitore risulta residente a Limbiate in VIA TURATI FILIPPO 8 fino alla data di cancellazione avvenuta il 28/01/2018 per IRREPERIBILITA' (si veda certificato anagrafico in atti).

In data 21/01/2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'accesso era consentito [REDACTED] che detiene le chiavi avendo ricevuto l'incarico



di porre in affitto l'appartamento. Il giorno dell'accesso l'immobile era libero, ma c'erano tracce di recente permanenza di persone (avanzi di cibo).

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 29/10/2018 risulta registrato presso l'U.T. di Saronno il contratto n. 3659 serie 3T registrato in data 10/09/2016, durata dal 10/09/2016 al 09/09/2020. Corrispettivo annuo euro 6000, codice fiscale del conduttore [REDACTED] Il contratto è stato registrato telematicamente, per cui l'Agenzia delle Entrate non ne ha copia.

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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volonatria

A favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. Arl, con sede in Milano

Contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento, dott. Mario LULLI Repertorio n. 17044 del 10/07/2003

Importo ipoteca: € 4.500.000,00 capitale € 1.500.000,00;

Durata mutuo: 15 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 15/07/2003 – ai nn. 107742/22379

Annotazione - Frazionamento in quota, dott. Mario LULLI Repertorio n. 18058/10595 del 24/02/2005, unità negoziale 8, abitazione tipo civile (A/2) foglio 38, part 645 sub 13

Importo ipoteca: € 450.000,00 capitale € 150.000,00;

Trascritta in data 10/11/2005 nn Registro Particolare 37432 Registro Generale 167445

Ipoteca giudiziale

Iscrizione a favore di Condominio Renate con sede in Limbiate

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo del 02/12/2013 rep. 44708

Importo ipoteca: € 8.500,00 capitale € 6.683,83;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 15/04/2016 – nn Registro Particolare 7165 Registro Generale 40867

4.2.2 Pignoramenti:

A favore di BPM spa con sede in Milano

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobile del 21/06/2018 rep. 21022

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2



in data 28/06/2018 – nn Registro Particolare 56384 Registro Generale 85193
nota: la visura in atti non riporta la menzione ai sensi dell'art 561 cpc

A favore di Condominio Renate con sede in Limbiate

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 14/05/2018 rep. 18610

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 31/08/2018 – nn Registro Particolare 74183 Registro Generale 112873

nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione positiva

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 07/11 e 14/12/2018; aggiornamento ipotecario in data 02/02/2019

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile è amministrato dallo Studio Mariotti Guerrini di Limbiate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese annue circa € 1.150, come da documentazione fornita dall'Amministratore – consuntivo gestione ordinaria 2017, preventivo 2018.

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detrarrà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al riparto consuntivo 2017 si evince che l'unica sofferenza è quella per cui causa (al 19/12/2018 €18.720,55 relativi ad un arco di tempo superiore al biennio).

Millesimi di proprietà: millesimi 65,26/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali del condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 17/12/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o equivalente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari



Proprietà per 1/1

dal 12/12/2006

In forza di compravendita, notaio dr LULLI Mario, in data 12/12/2006 rep. nn.19070/11453; trascritto a Milano 2, in data 21/12/2006, ai nn. Registro Particolare 103305 Registro Generale 198010

contro

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1

dal 21/10/1992 al 12/12/2006

modifica della ragione sociale, Notaio Marco Lulli atto del 21/10/1992 rep. n. 8464/3616 trascritto a Milano 2, in data 11/12/1992, ai nn. Registro Particolare 65446 Registro Generale 92899

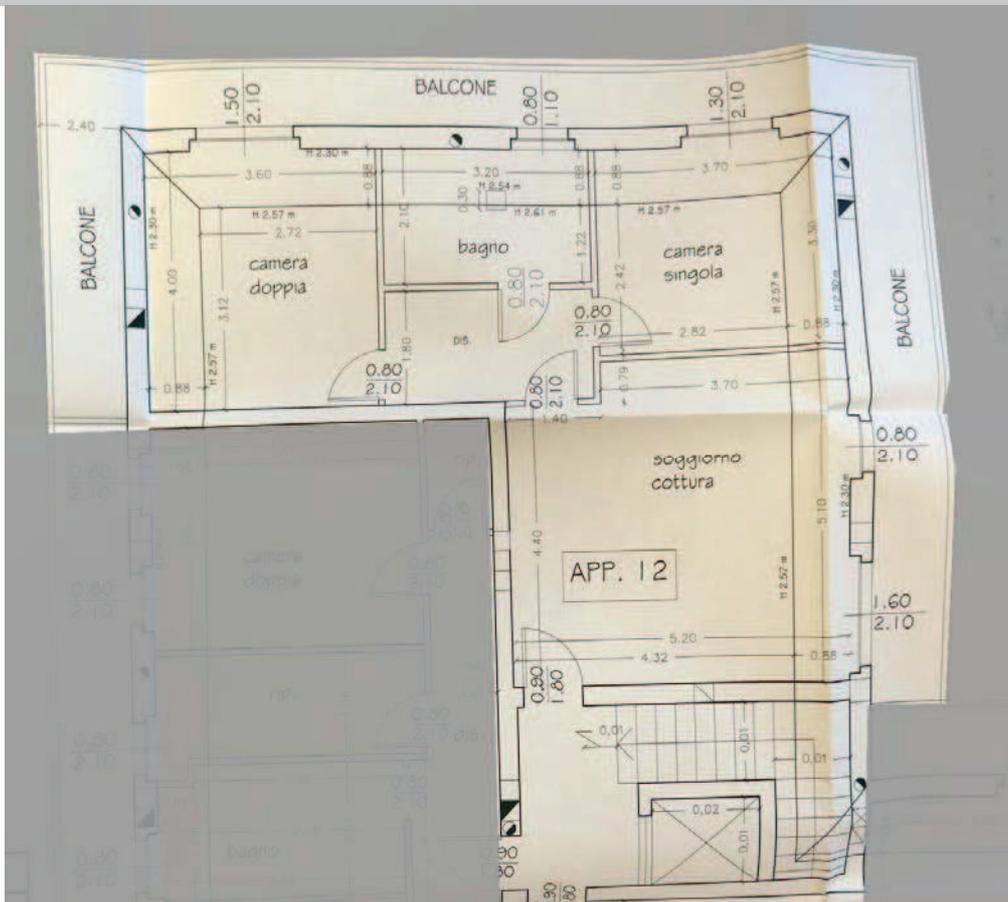
Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1

dal 22/05/1967 al 21/10/1992

In forza di compravendita, notaio dr. Villa Pietro, in data 22/05/1967 rep. nn. 66051/5890; trascritto a Milano 2, in data 20/06/1967, ai nn. Registro Particolare 27857 Registro Generale 37159 contro

7. PRATICHE EDILIZIE:



pianta dell'ultimo stato edilizio autorizzato



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione di fabbricato in attuazione del Piano di Recupero approvato con delibere CC del Comune di Limbiate il 19/11/2001

Rilascio in data: 28/12/2001 n. 30393/01

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: demolizione di fabbricati esistenti

Rilascio in data: 03/03/2002

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: demolizione parziale di volume residenziale ed ampliamento superfici commerciali; modifiche esterne di facciata; demolizione di abbaini; modifica delle gronde e del tetto;

Rilascio in data: 24/09/2003, n. 25301 P.E. 322/03 EG

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: recupero sottotetto a fini abitativi;

Rilascio in data: 30/10/2003, n. 28940 P.E. 367/03 EG

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne ed esterne, spostamento tavolati interni degli alloggi e piano cantina; modifiche alle dimensioni dei serramenti esterni (integrazione 11/11/2004);

Rilascio in data: 01/10/2004, n. 26639 P.E. 2004 D/316, integrazione in data 11/11/2004

Dichiarazione di fine lavori in data 23/03/2005

Agibilità: Richiesta in data 24/03/2005, rilasciata in data 14/04/2008 n.11185

7.1 Conformità edilizia:**Difformità: nessuna****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano del Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 62 del 10 ottobre 2014 (esecutivo con pubb. su BURL n.53 del 31 dicembre 2014) Successive modifiche: deliberazione del CC n. 105 del 17/12/2016 (pubblicata su BURL n.11 del 15 marzo 2017)
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato, CER la città esistente da rigenerare, CER 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 CER 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo popolare [A2]

Abitazione mansardata al 4° piano, costituita da soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e ampio balcone, con annessa cantina al piano interrato

A parte di complesso condominiale denominato "Residenza Renate" edificato nel 2004 e composto da n. 16 unità immobiliari a destinazione prevalente residenziale e n. 9 box. L'edificio è alto quattro piani fuori terra oltre piano mansardato e piano interrato, il piano terra è destinato ad attività commerciali. Le strutture sono in cemento armato, i solai in latero cemento, la copertura a falde, il piano terra è in parte porticato, le facciate sono tinteggiate di colore giallo chiaro ad eccezione del piano terra dove è presente un rivestimento in lastre di serizzo, i balconi sono in aggetto e hanno parapetti in muratura, le finestre sono oscurate da tapparelle color testa di moro e all'ultimo piano da persiane in legno, i pluviali sono esterni e in rame.

Il riscaldamento è autonomo, è presente l'ascensore, il videocitofono (in ambito peritale non ne è stato verificato il funzionamento), lo stabile è collegato a tutte le normali utenze (acqua sanitaria, fogna, elettrica ecc.).

L'appartamento oggetto di perizia identificato con il n. 12 è situato al quarto e ultimo piano, è mansardato, ha doppio affaccio con a nord-est due camere e il bagno, a sud-est il soggiorno con la cucina a vista. Il balcone corre lungo i tre lati della casa e vi affacciano tutti gli ambienti.

Il soggiorno con cucina a vista ha una superficie utile di circa 26 mq, le camere di circa 12 mq e 14 mq, il bagno finestrato circa 6,5 mq. I pavimenti sono rivestiti in ceramica con piastrelle dim. 40x40 posate in diagonale. I serramenti hanno i doppi vetri, gli scuri sono in legno a battente, i caloriferi in alluminio. Le pareti sono intonacate, finite al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso è blindato. Le finiture in generale sono semplici. I locali hanno altezza massima di m. 3,37 e minima di m. 2,30.

Il locale cantina è correttamente individuato nella scheda catastale, ha forma regolare, finiture al rustico, è presente l'illuminazione. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi per mancanza delle chiavi, le foto sono state scattate dal di sopra del portoncino in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1) [REDACTED] Proprietà per 1/1
 [REDACTED] (come da atto di provenienza)

Superficie complessiva lorda di circa mq 117,5

E' posto al piano: quarto (quinto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna massima di m. 3,37 e minima di m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

Il condominio si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'impianto.

Riscaldamento: Esiste l'impianto autonomo. Certificazione di conformità in data 28/02/2005 per la realizzazione di un nuovo impianto. Documento allegato alla domanda di agibilità. In sede peritale non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Raffrescamento: è presente uno split nel soggiorno. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione tecnica relativa all'impianto.



Ascensori: Esiste l'impianto. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione tecnica relativa all'impianto.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	78,00	100%	78,00
<u>Balconi</u>			
<u>Balconi</u> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	25,00	30%	7,50
oltre a mq. 25	7,65	10%	0,75
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti *	7	25%	1,75
totale	117,5		88

* il rilievo della cantina è stato effettuato su base catastale in quanto non è stato possibile prendere le necessarie misure il giorno del sopralluogo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: I-2018

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.650

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Valore di mercato max (€/mq): 1.600

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: <https://www.immobiliare.it/69447540-Vendita-Trilocale-via-Lev-Tolstoj-89-Limbiate.html>

Data rilevazione: 01/02/2019

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Situato nella tranquilla cornice della residenza "Il Parco", contesto ideale per le famiglie grazie alla vicinanza con scuole, servizi di prima necessità, pista ciclabile e parchi pubblici, proponiamo in vendita splendido trilocale sito all'ultimo piano di una recente palazzina. L'appartamento è composto da soggiorno con cucina abitabile, attraverso i quali è possibile accedere al fantastico terrazzo di più di 20 mq con affaccio su un'area verde, due camere da letto, doppi servizi e balcone. L'appartamento è predisposto per l'installazione di un impianto di aria condizionata e di



antifurto, inoltre possiede un sistema di areazione meccanica utilissimo per proteggere i locali dalle condense. Completano la proprietà la cantina e il box.

Indirizzo: Via Lev Tolstoj 89

Osservazioni: è compreso nella compravendita un box, rispetto all'appartamento oggetto di stima l'immobile ha finiture migliori, è presente un secondo bagno. Si ipotizza per il box un prezzo di € 23.000, una riduzione di € 5.000 per il bagno, una riduzione del 5% per le finiture. ulteriori -5% in fase di contrattazione e quindi un prezzo equiparato di € 123.300 e di €/mq 1.298

Superfici principali e secondarie: 95

Prezzo di vendita dichiarato: € 165.000 comprensivo di box, pari a 1.680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: <https://www.immobiliare.it/68193143-Vendita-Trilocale-via-Filippo-Turati-38-Limbiate.html>

Data rilevazione: 01/02/2019

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Ad un prezzo interessante, proponiamo porzione di quadrifamiliare completamente ristrutturata senza spese condominiali.

La casa dispone un soggiorno con cucina a vista, le camera matrimoniale, la cameretta a mo' di studio con letto su soppalco e il bagno. Completano due splendidi terrazzi 3 x 3..

Indirizzo: Via Turati 38

Osservazioni: finiture migliori, soffitti decisamente più bassi, 2 piano

Superfici principali e secondarie: 75

Prezzo di vendita dichiarato: € 139.000 comprensivo di box, pari a 1.853,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: https://www.immobiliare.it/70661980-Vendita-Quadrilocale-via-Filippo-Turati-Limbiate.html?utm_source=affiliation&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=caasa.it

Data rilevazione: 01/02/2019

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Zona Villaggio dei Giovi - proponiamo in vendita, comodo con tutti i servizi, appartamento sito al quarto ed ultimo piano composto da: Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, entrambi con balcone; 3 camere e bagno. Riscaldamento autonomo. Cantina. €118.000,00 Piano 4 con ascensore

Indirizzo: Via Turati

Osservazioni: stabile vecchio, ipotizzando una maggiorazione del 20% e un ridimensionamento in fase di contrattazione del 5% il prezzo ragguagliato sarebbe 1.345 €/mq

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo di vendita dichiarato: € 118.000 comprensivo di box, pari a 1.180,00 Euro/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.



8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.100 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 60% del valore massimo.

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	-10,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Facilità	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da 10 ÷ 15 anni	-5,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
buono	0,00
Finiture	
economiche	-5,00
Tipologia	
mansarda	-10,00
Esposizione	
Affaccio prevalente a nord	0,00
	-30,00
	70%

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq media della valutazione massima dei bollettini OMI per appartamenti in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.100,00	88	€ 1.470,00	€ 129.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 129.360,00
Valore corpo	€ 129.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 6.468,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.592,00
Arrotondato	€ 121.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 121.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 97.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi)
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- 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.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data
05/02/2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

