

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2003

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di:

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

Descrizione ed ubicazione dello stabile: la porzione di fabbricato di che trattasi è ubicata in Comune di San Vittore Olona con accesso da Via Magenta civ. 52, attraverso l'androne carraio comune. L'abitazione principale ai piani terreno e primo è sita nell'ala di fabbrica che si estende verso il cortile interno. La posizione è semicentrale ad Ovest del territorio comunale. La zona è prevalentemente residenziale servita da tutte le infrastrutture, caratterizzata da edifici eterogenei anche di tipo economico, ben collegata con Milano, mediante la Strada Statale del Sempione (S.S. 33) e l'Autostrada dei Laghi MILANO-VARESE. Via Magenta è adiacente il centro-storico, servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus di Linea) e discretamente integrata nel terziario anche commerciale. Il Fabbricato è di vecchia costruzione risalente al 1930 circa, tipico per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta un normale livello architettonico.

Descrizione sommaria del bene: la porzione immobiliare ad uso abitazione costituita da piano terreno e primo, ha accesso indipendente dal cortile interno ed è composta da: ingresso, camera, cucina e bagno al piano terreno oltre soggiorno, due camere, bagno e balcone al piano primo in collegamento mediante scala interna. L'abitazione è stata interamente ristrutturata negli anni 1987/88 e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete, con finiture di tipo economico. Lo stato di conservazione generale dell'immobile e delle parti comuni è **normale**.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA N. 52, piano: T - 1, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ nata ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2., derivante da Denuncia di Variazione catastale per "FUSIONE - FRAZIONAMENTO CON CAMBIO D'USO da: RUSTICO a: RESIDENZA" registrata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot n. MI0611395.

Coerenze: COERENZE ABITAZIONE ai piani terreno e primo in corpo (da nord in senso orario): cortile comune su due lati, vano scala comune e cortile comune.

B box singolo a SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di:

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

Descrizione ed ubicazione dello stabile: la porzione di fabbricato di che trattasi è ubicata in Comune di San Vittore Olona con accesso da Via Magenta civ. 52, attraverso l'androne carraio comune. Il box singolo ad uso rimessa privata è situato nel corpo di fabbrica staccato rispetto il fabbricato principale, posto internamente l'area di cortile comune. La posizione è semicentrale ad Ovest del territorio comunale. La zona è prevalentemente residenziale servita da tutte le infrastrutture, caratterizzata da edifici eterogenei anche di tipo economico, ben collegata con Milano, mediante la Strada Statale del Sempione (S.S. 33) e l'Autostrada dei Laghi MILANO-VARESE Via

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 a [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 San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52 identificati al N.C.E.U. Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 Piano T-1 - Cat. A/7 - Vani 5,5 (abitazione) - Foglio 6 - Mapp.19 - Sub. 701 - Mapp. 461 - Sub. 701 - Piano T - 1 - Cat. A/7 - Vani 2,5 - Foglio 6 - Mapp. 459 - Sub. 701 - Piano T - Cat. C/6 - mq. 12.

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 a 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 agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta civ. 52..

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

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2003 a firma di TRIBUNALE DI PISA ai nn. 1449/2003 DI REP. di repertorio, iscritta il 24/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 170163/36323, a favore di BIPIELLE LEASING S.P.A. con sede in Pisa, contro [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/2., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 4.000,00.

Importo capitale: Euro 2.149,54.

Durata ipoteca: -

La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52..

LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE NON RISULTA CANCELLATA - Spese totali di CANCELLAZIONE = Euro 114,00 CANCELLAZIONE Euro 4.000,00 X 0,5% = Euro 20,00 + bolli Euro 59,00 + imposta ipotecaria Euro 35,00 = Eurp 94,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2003 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 51774 DI REP. di repertorio, trascritta il 15/07/2003 a MILANO 2 ai nn. 107488/64515, a favore di Società EDIL PRODOTTI S.r.l. con sede a Canegrate - cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 in qualità di socio amministratore della [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per il credito di Euro 16.560,52 oltre interessi e spese.
La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta civ. 52..

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] il [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima Ditta Individuale con sede in [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO CAUTELATIVO.

La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52..

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

pignoramento, stipulata il 15/06/2006 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1262 DI REP. di repertorio, trascritta il 20/09/2006 a MILANO 2 ai nn. 143125/75585, a favore di BIPIELLE LEASING S.P.A. con sede in Lodi (LO) - cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52..

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

pignoramento, stipulata il 23/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 9211 DI REP. di repertorio, trascritta il 09/07/2013 a MILANO 2 ai nn. 64822/44377, a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma - cod. fisc. 04555440967, contro FRA GLI ALTRI SOGGETTI : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ., derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52..

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 repertorio, trascritta il 14/04/2008 a MILANO 2 ai nn. 48597/26792, a favore di MAJA FINANCE S.R.L. con sede a CONEGLIANO (TV) cod. fisc. 03991570262, 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 DIVISIONE GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a agli immobili siti in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00
Millesimi condominiali: //
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: //
Ulteriori avvertenze:
Trattasi unità immobiliari singole, prive di regolamento condominiale e tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORIA IPOTECARIA: In base alle ispezioni ipo-catastali eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità di Milano 2 si è accertato che il beni pignorati sono pervenuti al ventennio, ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, in forza del seguente rogito notarile:

Trascrizione in data 10.06.1986 nn. 49063/35696 - 49064/35697 - 49065/35698. Con atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] n. 24907/975 di rep. a rogito Notaio Aldo Novara di Legnano, ivi registrato in data 21.07.1986 al n. 1119, i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] coniugi in comunione di beni, hanno acquistato la quota di 1/2 ciascuno dei seguenti beni siti in Comune di San Vittore Olona - Via Magenta,52: **in 1° luogo** dai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] che hanno venduto il seguente immobile: un locale cucina al piano terra, un locale tramezzato e ripostiglio al piano primo, un rustico al piano terra ed una cascina al piano primo, il tutto a parte del fabbricato di vecchia costruzione identificato nella denuncia di Variazione registrata in data 16.09.1981 al n. 36236 al foglio 6 - Mapp. 26 - Sub. 6 e Mapp. 19 - Sub. 1 con diritto al servizio ed al cortile comuni di cui al mappale 24 parte del foglio 6;

in 2° luogo, dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] che ha venduto il seguente immobile: piccolo appezzamento di terreno con insistente rustico denunciato al N.C.E.U. con scheda presentata in data 27.06.1975 e reg. al n. 26482; l'area risulta distinta al N.C.T. al Foglio 6 - Mapp. 461 (ex Mapp. 24/a) di Ett. 0.00.10; rustico con sovrastante cucina, il tutto meglio identificato nella Scheda di frazionamento del 16.09.1981 registrata al n. 36238 - Porzione "B" che andrà a didinguersi al Mapp. 19 - Sub. 3; nonché un locale e cucina al piano T un locale al piano primo con diritto al cortile il tutto identificato nella Scheda del 16.09.1981 al n. 36239;

in 3° luogo, dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che ha venduto in seguente immobile: piccolo appezzamento di terreno con insistente rustico, denunciato al N.C.E.U. con Scheda registrata in data 27.06.1975 e registrata al n. 26483. L'area risulta distinta al N.C.T. al Foglio 6 - Mapp. 459 (ex mapp. 24/c) - Ett. 0.00.15.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito in Comune di San Vittore Olona (MI) con accesso da Via Magenta civ. 52 di cui fanno parte le unità immobiliari, 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 e nessuna opera oggetto di concessione ed autorizzazione, anche in Sanatoria è intervenuta nell'immobile e nelle parti comuni del fabbricato ad eccezione della:

Autorizzazione Edilizia IN SANATORIA N. 18/87 rilasciata dal Comune di San Vittore Olona in data 17.11.1987 - Prot. 4941 relativa ad opere di manutenzione straordinaria consistenti nel "rifacimento intonaci di facciata, formazione di zoccolo in pietra naturale, modifiche interne e rifacimento intonaci interni, formazione di nuove aperture e di scala in legno per l'accesso interno da P.T al P. 1° sostituzione parapetti" e successiva Variante all'autorizzazione in Sanatoria 18/87 aggiornata in data 10.03.1988. **Concessione**

ad Edificare N. 41/88 rilasciata dal Comune di San Vittore Olona in data 11.04.1988 - Prot. 2019 relativa ad opere di manutenzione straordinaria consistenti nel "rifacimento della copertura, terrazzo e realizzazione di barbecue".

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Pratica edilizia n. 85/98 - Prot. n. 5300** presentata presso il Comune di San Vittore Olona in data 15.05.1998, per "rifacimento murature e coperture ammalorate sostituzione travetti e tegole e tamponamento di apertura su proprietà di terzi.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di San Vittore Olona in data 30.07.1992, (Corpo principale).

- **Concessione Edilizia N. 119 /1991 rilasciata dal Comune di San Vittore Olona in data 24.10.1991**, per "cambio di destinazione da: RUSTICO a: BOX-AUTO".

Concessione Edilizia N. 113/98 rilasciata dal Comune di San Vittore Olona in data 21.09.1998 - Prot. n. 7307, per ristrutturazione di edificio esistente con cambio d'uso da: Box ad: Abitazione e da: Rustico a: Box e Abitazione al catasto Foglio 6 - Mapp. 19 - Sub. 1 - Mapp. 459 - 461 (Fabbricato interno).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. Pratica Edilizia N. 18/87, intestata a [REDACTED], per lavori di "rifacimento intonaci di facciata, formazione di zoccolo in pietra naturale, modifiche interne e rifacimento intonaci interni, formazione di nuove aperture e di scala in legno per l'accesso interno da P.T al P. 1° sostituzione parapetti", presentata il 11/05/1987 con il n. Prot. N. 4941 di protocollo, rilasciata il 17/11/1987 con il n. P.E. 18/1987 di protocollo, agibilità del 30/07/1992. Il titolo è riferito solamente a Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione occupata da [REDACTED].

CONCESSIONE AD EDIFICARE N. PRATICA EDILIZIA N. 41/88, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti nel "rifacimento della copertura, terrazzo e realizzazione di barbecue"., presentata il 11/03/1988 con il n. Prot. N. 2019 di protocollo, rilasciata il 11/04/1988 con il n. P.E. N. 41/88 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione occupata da [REDACTED].

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. PRATICA EDILIZIA N. 85/98, intestata a [REDACTED], per lavori di "rifacimento murature e coperture ammalorate sostituzione travetti e tegole e tamponamento di apertura su proprietà di terzi.", presentata il 15/05/1998 con il n. P.E. 85/98 - Prot. 5300 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione occupata da [REDACTED].

CONCESSIONE EDILIZIA N. PRATICA EDILIZIA N. 119/1991, intestata a [REDACTED], per lavori di "cambio di destinazione da: RUSTICO a: BOX-AUTO"., rilasciata il 10/06/1992 con il n. 119/1991 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a BOX- AUTO in corpo staccato - identificato al Foglio 6 - Mapp. 459 - Sub. 701 - occupato da [REDACTED].

CONCESSIONE EDILIZIA N. PRATICA EDILIZIA N. 113/98, intestata a [REDACTED], per lavori di "ristrutturazione di edificio esistente con cambio d'uso da: Box ad: Abitazione e da: Rustico a: Box e Abitazione al catasto Foglio 6 - Mapp. 19 - Sub. 1 - Mapp. 459 - 461 (Fabbricato interno)., presentata il 03/07/1998 con il n. Prot. 7307 di protocollo, rilasciata il 21/09/1998 con il n. N. 113/1998 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo interno - identificato al Foglio 6 - Mapp. 19 - Sub. 701 - Foglio 6 - Mapp. 461 - Sub. 701 - Abitazione occupata da [REDACTED] e [REDACTED].

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera l'Avviso di deposito della delibera di approvazione definitiva del PGT, C.C. n. 33 del 22/12/2012, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regionale Lombardia, l'immobile ricade in zona Zona B2 Residenziale esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi nelle Zone B2 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri

edilizi: - Indice di fabbricazione fondiaria: $If = 1,30 \text{ mc/mq}$ - Altezza massima: $H = 10,50 \text{ m}$ - Rapporto di copertura: $Rc = 1/3$. Il titolo è riferito solamente al Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione e box-auto occupati da: [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia: Il fabbricato sito In Comune di San Vittore Olona (MI) con accesso da Via Magenta civ. 52, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica estimativa è stato edificato anteriormente il 01.09.1967, in conformità agli strumenti urbanistici ed ai progetti approvati.

Per quanto riguarda l'immobile principale, individuato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702, **NON** si dichiara la conformità Edilizia/Urbanistica, in quanto è stato oggetto di modifiche ai tavolati interni, per la realizzazione di una camera in luogo dell'ingresso-soggiorno al piano terreno e la formazione di altra camera al piano 1°, senza le regolari autorizzazioni comunali.

Conformità catastale: Si dichiara che per l'abitazione sita in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52 l'attuale planimetria catastale identificata al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702, **NON** è conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ovvero si sono rilevate modifiche che possono comportare una variazione di consistenza o di classamento del bene in oggetto.

Si dichiara che per il box-auto al piano terreno, sito in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52 l'attuale planimetria catastale identificata al Foglio 6 - Mapp. 459 - Sub. 701, è **conforme** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ovvero non si sono rilevate modifiche che possono comportare una variazione di consistenza o di classamento del bene in oggetto.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato sito In Comune di San Vittore Olona (MI) con accesso da Via Magenta civ. 52, di cui fanno parte le unità immobiliari 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 gli attuali impianti elettrico e di riscaldamento autonomo a gas naturale, installati nelle porzioni immobiliari site in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52 **NON** sono conformi alla normativa vigente D.M. N. 37 del 22 gennaio 2008.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'abitazione principale Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 al piano terreno in luogo del locale ingresso-soggiorno è stata ricavata una camera da letto mediante costruzione di tavolato in cartongesso, il soggiorno è stato spostato nella camera al piano primo verso il balcone, inoltre al piano primo è stata ricavata una ulteriore cameretta mediante costruzione di tavolato divisorio. (normativa di riferimento: Testo Unico edilizia - DPR 380/2001.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere abusive conformi ai regolamenti edilizi regolarizzabili mediante, presentazione di Progetto Edilizio in SANATORIA, presso il Comune di San Vittore Olona (MI)

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze Professionali per stesura e presentazione di Progetto Edilizio IN SANATORIA presso il Comune di San Vittore Olona (MI): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 25 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione occupata da [REDACTED]

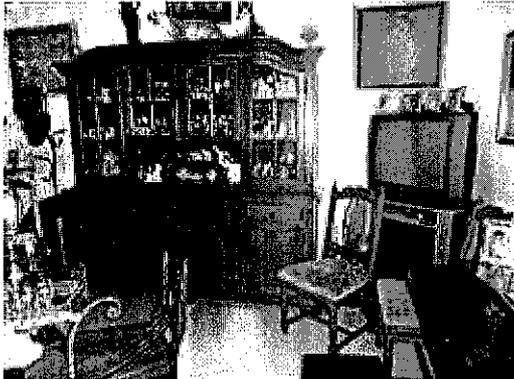
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

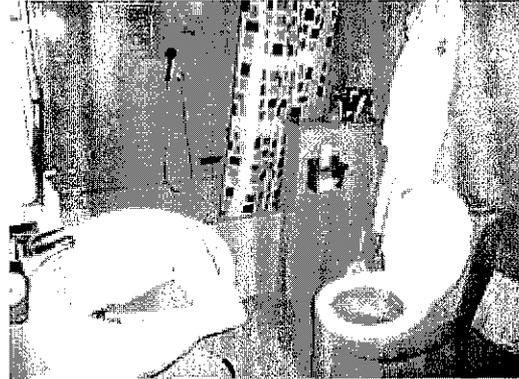
(normativa di riferimento: Testo Unico edilizia - DPR 380/2001.)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 25 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo principale - identificato al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 - Abitazione occupata da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



PIANO PRIMO - LOCALE SOGGIORNO



PIANO PRIMO - BAGNO

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti elettrico e di riscaldamento autonomo, sono stati interamente rifatti nel corso degli anni (1987/88) ma NON esiste la relativa certificazione di conformità e di messa a norma. (normativa di riferimento: D.M. N. 37 del 22 gennaio 2008.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento ed adeguamento degli impianti elettrico e di riscaldamento autonomo a gas metano in base alla normativa vigente D.M. N. 37/2008.

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: 25 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo principale e box-auto - identificati al Foglio 6 - Mapp. 24 - Sub. 702 e Foglio 6 - Mapp. 459 - Sub. 701 - occupati da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



PIANO TERRENO - BAGNO.



PIANO TERRENO - BAGNO

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di:

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

Descrizione ed ubicazione dello stabile: la porzione di fabbricato di che trattasi è ubicata in Comune di San Vittore Olona con accesso da Via Magenta civ. 52, attraverso l'androne carraio comune. L'abitazione principale ai piani terreno e primo è sita nell'ala di fabbrica che si estende verso il cortile interno. La posizione è semicentrale ad Ovest del territorio comunale. La zona è prevalentemente residenziale servita da tutte le infrastrutture, caratterizzata da edifici eterogenei anche di tipo economico, ben collegata con Milano, mediante la Strada Statale del Sempione (S.S. 33) e l'Autostrada dei Laghi MILANO-VARESE. Via Magenta è adiacente il centro-storico, servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus di Linea) e discretamente integrata nel terziario anche commerciale. Il Fabbricato è di vecchia costruzione risalente al 1930 circa, tipico per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta un normale livello architettonico.

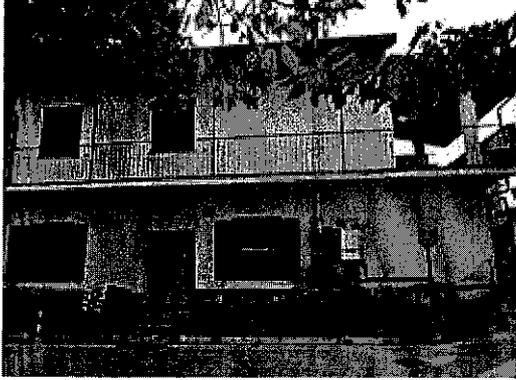
Descrizione sommaria del bene: la porzione immobiliare ad uso abitazione costituita da piano terreno e primo, ha accesso indipendente dal cortile interno ed è composta da: ingresso, camera, cucina e bagno al piano terreno oltre soggiorno, due camere, bagno e balcone al piano primo in collegamento mediante scala interna. L'abitazione è stata interamente ristrutturata negli anni 1987/88 e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete, con finiture di tipo economico. Lo stato di conservazione generale dell'immobile e delle parti comuni è **normale**.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA N. 52, piano: T - 1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2., derivante da Denuncia di Variazione catastale per "FUSIONE - FRAZIONAMENTO CON CAMBIO

D'USO da: RUSTICO a: RESIDENZA" registrata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 04.08.2010 - Prot n. MI0611395.

Coerenze: COERENZE ABITAZIONE ai piani terreno e primo in corpo (da nord in senso orario): cortile comune su due lati, vano scala comune e cortile comune.



PORZIONE IMMOBILIARE AI PIANI TERRENO E PRIMO



LOCALE CUCINA AL PIANO TERRENO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



PROSPETTO - INGRESSO PRINCIPALE VERSO STRADA



PROSPETTO - CORPO PRINCIPALE - VERSO IL CORTILE INTERNO

COLLEGAMENTI

autostrada distante km. 5

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione disposta su due piani è stata interamente ristrutturata negli anni 1987/88 e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete con finiture di tipo economico.

- I pavimenti al piano terreno e primo sono tutti in mono-cottura, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica smaltata;
- Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- Portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno a vetri, serramenti esterni in legno "pino di Svezia" mordenzati con doppi vetri e persiane esterne in legno;
- Impianto elettrico sotto-traccia con 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 (Vaillant) esterna NON adeguato alla normativa vigente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in in legno "Pino di Svezia" mordenzati con doppi vetri. nella media ★★★★★☆★★★★★

infissi interni: porte interne realizzati in in legno a vetri nella media ★★★★★☆★★★★★

manto di copertura: realizzato in a falde inclinate, con tegole in cotto "coppi". con coibentazione in NO coibentazione nella media ★★★★★☆★★★★★

pareti esterne: costruite in in mattoni pieni con coibentazione in NO coibentazione , il rivestimento è realizzato in intonacate a civile e tinteggiate. nella media ★★★★★☆★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione cortile in cemento bocciardato nella media ★★★★★☆★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di mono-cottura nella media ★★★★★☆★★★★★

plafoni: realizzati in intonacati a civile e tinteggiati nella media ★★★★★☆★★★★★

portone di ingresso: posto nell'androne comune, verso strada. realizzato in in legno nella media ★★★★★☆★★★★★

scale: scala interna di collegamento situata nell'abitazione (da piano T al piano 1). con rivestimento in in legno nella media ★★★★★☆★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: analogico conformità: NO conformità al di sotto della media ★★★★★☆★★★★★

elettrico: Impianto elettrico sotto-traccia con interruttori "tipo Ticino". , la tensione è di 220 Volt. conformità: NON adeguato alla normativa vigente D.M. n. 37/2008; nella media ★★★★★☆★★★★★

termico: Riscaldamento autonomo a gas naturale NON adeguato alla normativa vigente. con alimentazione in a gas metano i diffusori sono in caldaia esterna (Vaillant) radiatori in ghisa conformità: NON adeguato alla normativa vigente. nella media ★★★★★☆★★★★★

Delle Strutture:

Firma: Dr. ALIANO ROBERTO Emesso Da: ADIBIABEC S D A NIC CA 3 Serial#: 70057571112040600000000000000000

balconi: costruiti in solette in c.a. rivestite in piastrelle di monocottura anti-gelive.

nella media ★★★★★★★★

copertura: falde inclinate costruita in travi e travetti di legno.

nella media ★★★★★★★★

fondazioni: muratura portante mattoni pieni con vespaio areato. costruite in in mattoni pieni e cls.

nella media ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in muratura portante, mattoni pieni.

nella media ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[300,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1520100010117 registrata in data 03/10/2017

CONSISTENZA:

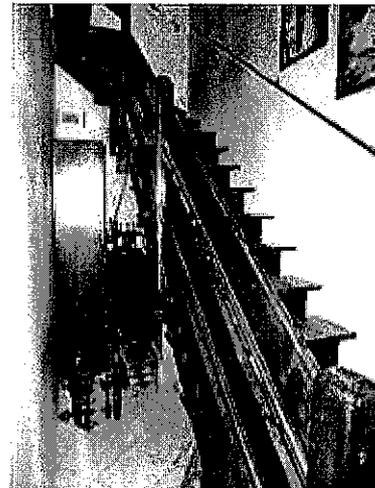
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Porzione immobiliare ad uso abitazione costituita da piano terreno e primo, avente accesso indipendente dal cortile interno.	134,06	x	100 %	=	134,06
balcone e ballatoio al piano primo	18,00	x	33 %	=	5,94
Totale:	152,06				140,00



PIANO TERRENO - CAMERA.



SCALA INTERNA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO.

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: Fascia Centrale/Intero Centro Urbano - San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52.
Abitazioni civili - Destinazione RESIDENZIALE - Stato conservativo NORMALE.

Indirizzo: SAN VITTORE OLONA (MI) - VIA MAGENTA N. 52

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie: 6

Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 169.100,00 pari a 1.207,86 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 - SAN VITTORE OLONA (MI) - VIA MAGENTA N. 52

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie: 6

Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 169.100,00 pari a 1.207,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare STUDIO BOMBELLI - Via Vittorio Veneto , 3 San Vittore Olona (MI)

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione composto da 3 locali oltre servizi

Indirizzo: SAN VITTORE OLONA - VIA MAGENTA n. 80

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 91.200,00 pari a 1.169,23 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 € 1.200/mq. ed un Valore di mercato massimo di € 1.400/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 € 1.200/mq. a 1.400/mq.)

La quotazione di mercato rilevata presso le Agenzie immobiliari, comprensiva dello sconto di vendita è stata di € 1.170/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 (1987/88), si ritiene congrua l'applicazione del valore **minimo** dei suddetti prezzi, che è quasi coincidente con il valore unitario applicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 1.200,00 = **168.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 168.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 168.000,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di:

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

Descrizione ed ubicazione dello stabile: la porzione di fabbricato di che trattasi è ubicata in Comune di San Vittore Olona con accesso da Via Magenta civ. 52, attraverso l'androne carraio comune. Il box singolo ad uso rimessa privata è situato nel corpo di fabbrica staccato rispetto il fabbricato principale, posto internamente l'area di cortile comune. La posizione è semicentrale ad Ovest del territorio comunale. La zona è prevalentemente residenziale servita da tutte le infrastrutture, caratterizzata da edifici eterogenei anche di tipo economico, ben collegata con Milano, mediante la Strada Statale del Sempione (S.S. 33) e l'Autostrada dei Laghi MILANO-VARESE Via Magenta è adiacente il centro-storico, servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus di Linea) e discretamente integrata nel terziario anche commerciale. La porzione di Fabbricato è di vecchia costruzione risalente al 1930 circa, tipica per le finiture dell'epoca di costruzione, presenta un normale livello architettonico.

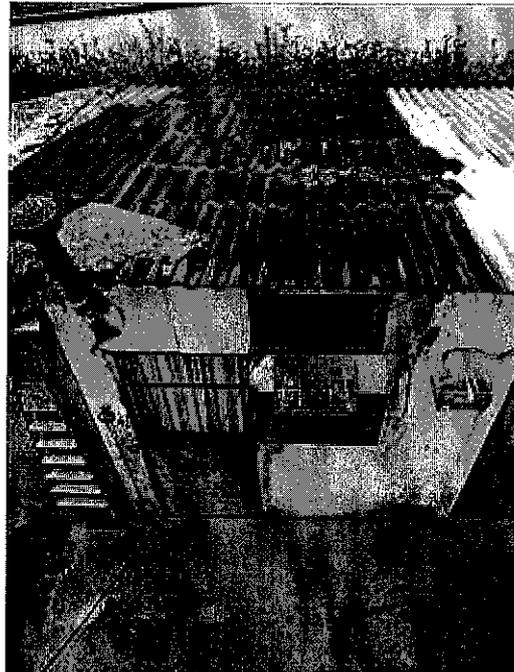
Descrizione sommaria del bene: la porzione immobiliare ad uso box singolo/rimessa privata, ha accesso indipendente dal cortile interno ed è composta da: da un locale attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio dotato di porta d'ingresso pedonale che permette l'accesso a moto e biciclette. Il box è stato oggetto di cambio d'uso da: rustico a: box nell'anno 1998 e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione **trascurate** con finiture di tipo economico.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 459 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 52, piano: T , intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2., derivante da Denuncia di Variazione catastale presentata presso l'Agenzia Entrate di Milano in data 03.08.2010 - Prot. n. MI0608948.
Coerenze: COERENZE BOX-AUTO (da nord in senso orario): altra proprietà al Mappale 996, altra proprietà al Mappale 460, cortile comune ed altra proprietà al Mappale 458.



PIANO TERRENO - BOX SINGOLO/RIMESSA (utilizzato come deposito-ripostiglio).



PIANO TERRENO - BOX SINGOLO/RIMESSA - PROSPETTO E COPERTURA.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



PROSPETTO - INGRESSO PRINCIPALE VERSO STRADA



PROSPETTO - CORPO PRINCIPALE - VERSO IL CORTILE INTERNO

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM. 5

nella media ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

esposizione:

mediocre ★★★★★★☆☆

luminosità:

mediocre ★★★★★★☆☆

panoramicità:

mediocre ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

scarse ★★★★★★☆☆

servizi:

mediocre ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box/Rimessa al piano terreno è provvisto di portoncino d'ingresso pedonale e non carraio e sia il corpo di fabbricato che l'unità immobiliare sono in stato di manutenzione trascurato:

- Pavimentazione in battuto

di cemento;

- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, soffitto in pannelli prefabbricati di cemento e pannello coibente di polistirolo, in cattivo stato di manutenzione con presenza di vistose

infiltrazioni d'acqua;

- Portoncino

d'ingresso in legno con apertura a libro.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Ad una falda inclinata, in lastre di fibro-cemento ricoperte da guaina bituminosa. con coibentazione in Pannello di polistirolo nella parte interna del soffitto.

scarso ★★★★★★☆☆

pareti esterne: costruite in In mattoni pieni. con coibentazione in No coibentazione, il rivestimento è realizzato in Intonaco al civile, in cattivo stato di manutenzione.

scarso ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Impianto elettrico esterno. , la tensione è di 220 Volt. conformità: NON conforme alla normativa vigente D.M. 37/2008.

scarso ★★★★★★☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: Muratura portante. costruite in Mattoni pieni.

mediocre ★★★★★★☆☆

strutture verticali: costruite in Muratura portante - mattoni pieni.

mediocre ★★★★★★☆☆

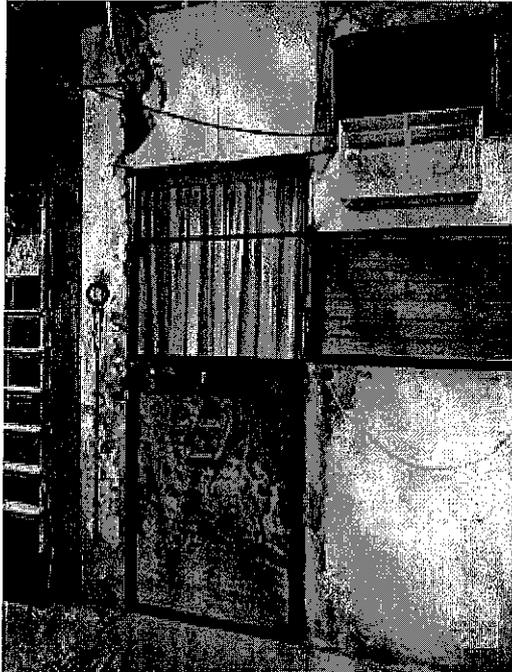
CONSISTENZA:

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

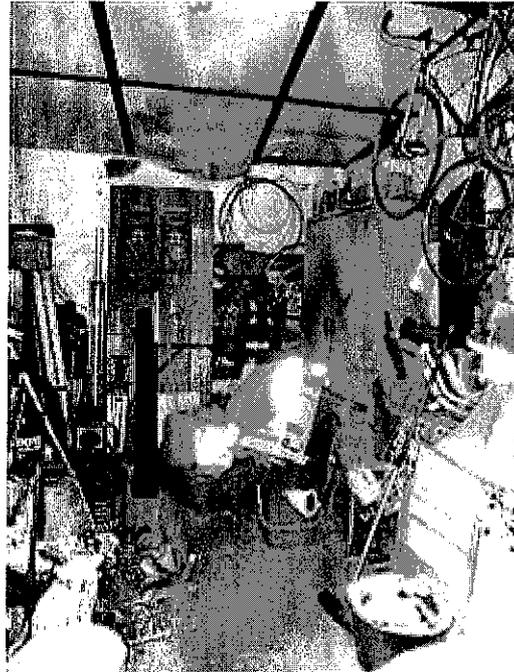
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
BOX/RIMESSA PRIVATA al			

piano terreno.	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



PIANO TERRENO - PORTA D'INGRESSO BOX/RIMESSA.



PIANO TERRENO - BOX SINGOLO/RIMESSA (utilizzato come deposito-ripostiglio).

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: BOX SINGOLO/RIMESSA PRIVATA al piano terreno per ricovero di moto e biciclette.

Indirizzo: San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 6.800,00 pari a 566,67 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: BOX SINGOLO/RIMESSA PRIVATA al piano terreno per ricovero di moto e biciclette.

Indirizzo: San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52.

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 6.800,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE - Galli Gianmarco Consulenze Immobiliari San Vittore Olona, VIA MATTEOTTI 22/B

Descrizione: BOX-AUTO SINGOLO

Indirizzo: San Vittore Olona (MI) - Zona semicentrale.

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo di confronto:

La quotazione immobiliare riportata dall'Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, (2° semestre 2016) quota per BOX in Zona CENTRALE in stato conservativo NORMALE, un Valore di mercato minimo di € 650/mq. ed un Valore di mercato massimo di € 900/mq..

La quotazione immobiliare riportata nel "Listino dei prezzi degli immobili" della Provincia di Milano nel n. 50 (2° semestre 2016) - quota per BOXES nuovi ubicate in Zona Centrale (a corpo da Euro 14.500 ad € 16.000).

La quotazione di mercato rilevata presso le Agenzie immobiliari, comprensiva dello sconto di vendita è stata di € 550/mq. circa.

Tenuto conto della vetustà della costruzione, considerato il grado di finitura economico e lo stato di manutenzione TRASCURATO dell'unità immobiliare, si ritiene congrua l'applicazione del valore **minimo** dei suddetti prezzi, diminuito di almeno un 15% che è quasi coincidente con il valore unitario applicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 550,00 = 6.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.600,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA MAGENTA 52

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MONOLOCALE OLTRE CUCINA E BAGNO AL PIANO TERRENO.	38,00	x	100 %	=	38,00
LOCALE DI SOTTOTETTO (SENZA PERMANENZA DI PERSONE) AL PIANO PRIMO - Altezza locale mt. 3,50 (utilizzato come CAMERA).	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	62,00				50,00



PIANO TERRENO - INGRESSO-SOGGIORNO



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

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/Intero Centro Urbano - San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52.

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie: 12

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 1.190,00 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 - SAN VITTORE OLONA (MI) - VIA MAGENTA N. 52

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie: 12

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2017

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare STUDIO BOMBELLI - Via Vittorio Veneto , 3 San Vittore Olona (MI)

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione composto da 3 locali oltre servizi.

Indirizzo: SAN VITTORE OLONA (MI) - VIA MAGENTA n. 80

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 91.200,00 pari a 1.169,23 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 € 1.200/mq. ed un Valore di mercato massimo di € 1.400/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 € 1.200/mq. a 1.400/mq.)

La quotazione di mercato rilevata presso le Agenzie immobiliari, comprensiva dello sconto di vendita è stata di € 1.170/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 nell'anno anni (1998), si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo dei suddetti prezzi, che è quasi coincidente con il valore unitario applicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	1.200,00	=	60.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

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 San Vittore Olona, agenzie: San Vittore Olona, osservatori del mercato immobiliare San Vittore Olona

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	140,00	0,00	168.000,00	168.000,00
B	box singolo	12,00	0,00	6.600,00	6.600,00
C	appartamento	50,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				234.600,00 €	234.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In base alla tipologia e caratteristiche costruttive, le porzioni immobiliari ad uso abitazione e box-auto site in Comune di San Vittore Olona (MI) - Via Magenta n. 52 NON possono essere frazionate

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.600,00**

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 **€. 22.960,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.421,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.219,00

data 20/10/2017

il tecnico incaricato
ROBERTO ALIANO