

GIUDIZIO PERITALE
richiesto da
SIG.RA MALINI MONICA

Il sottoscritto RANZANI DOTT. GEOM. OSCAR nato a Magenta (MI) il 08/10/1975 residente a Corbetta Via Archimede, 10 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Milano al n. 9963, col presente rapporto attesta quanto segue relativamente all'immobile posto in:

Comune di **MAGENTA (MI) VIA GIACOMO PUCCINI, 19**

GARANZIA: ESISTENTE

Dati attuali identificazione catastale

FOGLIO 2 MAPP 403 SUB 1 A/3 CLASSE 4
6,5 VANI RENDITA €.537,12

FOGLIO 2 MAPP 403 SUB 10 C/6 CLASSE 5
22 mq RENDITA €.97,71

ZONA: PERIFERICA

DOTAZIONE IMPIANTI:
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO GAS - ELETTRICO
IMPIANTO ACQUA POTABILE
RETE FOGNARIA

FINITURE: TRATTASI DI ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA (RIALZATO) DI UNO STABILE CONDOMINIALE.

L'INGRESSO ALLO STABILE AVVIENE DAL CANCELLETTO PEDONALE POSTO SU VIA PUBBLICA GIACOMO PUCCINI AL N. 19 E TRAMITE VANO SCALA CONDOMINIALE SI ACCEDE AL DISIMPEGNO DEL PIANO TERRA (RIALZATO) PER POI ENTRARE NELL'APPARTAMENTO COSI' COMPOSTO; ZONA INGRESSO CON ACCESSO AL SOGGIORNO E ALLA CUCINA, DISIMPEGNO PER ENTRARE NELLA ZONA NOTTE COMPOSTA DA DUE CAMERE, DUE BAGNI E UN RIPOSTIGLIO; E' PRESENTE ANCHE UN TERRAZZO ACCESSIBILE SIA DALLA CUCINA CHE DAL SOGGIORNO E UN BALCONE ACCESSIBILE DALLA CAMERA MATRIMONIALE. L'ABITAZIONE COME PERTINENZA HA UNA PICCOLA CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO. LO STABILE E' DEGLI ANNI '80, SIA LE RIFINITURE ESTERNE CHE INTERNE SONO IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. GLI IMPIANTI SONO ADEGUATI ALLE NORMATIVE VIGENTI. I SERRAMENTI IN CUCINA E SOGGIORNO SONO NUOVI IN PVC CON VETRO DOPPIO, NEL RESTO DELL'ABITAZIONE SONO IN LEGNO DOPPIO VETRO E DOVRANNO ESSERE SOGGETTI A MANUTENZIONE. LA PAVIMENTAZIONE E' IN PIASTRELLE DI CERAMICA ORAMI IN DISUSO. LA PROPRIETA' E' COMPOSTA ANCHE DA UN BOX DOPPIO IN LUNGHEZZA POSTO SOTTO LO STABILE CONDOMINIALE. AI BOXES SI ACCEDE TRAMITE CORSELLO BOX, IL CUI INGRESSO AVVIENE TRAMITE CANCELLO CARRAIO POSTO NELLE VICINANZE DELL'INGRESSO PEDONALE. LA PAVIMENTAZIONE DEL BOX E' IN CEMENTO BATTUTO MENTRE LA BASCULANTE E' IN FERRO.

complessivamente di tipo: **ECONOMICO**

NOTIZIE VARIE: IL FABBRICATO E' POSTO IN UNA ZONA PERIFERICA DEL COMUNE DI MAGENTA A CIRCA 1,3 KM IN LINEA D'AREA DAL CENTRO DELLA CITTA'. LE INFRASTRUTTURE DI CARATTERE PRIMARIO E SECONDARIO SONO FACILMENTE RAGGIUNGIBILI

REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE.

Dall'esame della documentazione di rito ed in esito di accertamenti presso Ufficio Tecnico Comunale di Magenta è emersa una lieve difformità urbanistica e catastale; nello specifico è stato modificato (ristretto) il ripostiglio posto a destra in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento e di conseguenza non è stata realizzata la porta del corridoio correttamente. Per tale difformità è necessario presentare una pratica edilizia CILA in sanatoria tenendo conto di onorari tecnici comprensivi di pratica Comunale, variazione catastale ed APE per la vendita € 1.500,00 22% + IVA e CASSA 4,5%, diritti catastali e comunali € 1.150,00:

Conformità al progetto **NO**

Condono edilizio **NO**

TIPO EDILIZIA: ABITAZIONE

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
A	T	Abitazione mq. 108,67 x 1	mqa 108,67
B	S1	Cantina mq. 6,26 x 0,25	mqa 1,56
D	T	Balcone mq. 6,95 x 0,35	mqa 2,43
D	T	Terrazzo mq. 21,60 x 0,35	mqa 7,56
C	S1	Box a corpo	valore € 20.000,00

CONSISTENZA TOTALE	Mqa 120,22
VALORE A METRO QUADRO € 1.250 X 120,22	€ 150.275,00

VALORE DELL'IMMOBILE EURO € 150.275,00 + € 20.000,00 = € 170.275,00

Osservazioni del Tecnico.

La stima è di tipo sintetica comparativa eseguita tenendo conto delle esperienze di vendita e dei prezzi medi praticati nella zona e del costo medio di costruzione nonché dell'osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate anno 2023. Tale valore potrebbe essere suscettibile di variazione, non avendo considerato, nella determinazione dello stesso, eventuali valutazioni correlate a particolari bisogni sia in relazione alla vendita che all'acquisto ed a possibili valori affettivi di carattere soggettivo.

Allegata planimetria delle unità Immobiliari.

Telefono ufficio 02974421

Magenta 20/04//2024

[Firma]
Firma

