



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA RONCHI, 24 MILANO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Giovanni Battista Nardecchia

CUSTODE:
Rag. Vittorio Pennati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF: RDLGRG73L02F133B
con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8
telefono: 039672027
fax: 0398942596
email: ing.radaelli@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPONAGO via Donatello 22, della superficie commerciale di **90,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento risulta così composto: Soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc cieco, cucina, n.2 locali, n.2 balconi; annesso locale cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna è di mt 2,80 circa per l'appartamento, per la cantina a piano interrato è di mt 2,40 circa.

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è esposto su due lati (sud ed ovest).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 198 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n.22, piano: 2-S1
Coerenze: da nord in senso orario: DELL'APPARTAMENTO: appartamento sub.8 e vano scala e pianerottolo comune, appartamento sub.16 ed infine area area in uso esclusivo del sub.7. DELLA CANTINA: corridoio comune di accesso, cantina sub 15 ed infine corridoio comune su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **8,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 198 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n.22, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario: cantine sub.7 e 22, box sub.71, corsia di manovra ed infine box sub. 73. Salvo errori e come meglio in fatto.

Box singolo di superficie lorda pari a circa 17,5 mq, posto al piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.905,00
Data della valutazione:	17/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di

proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

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:

CONVENZIONE URBANISTICA di Lottizzazione (P.L. "FERRARI ARDICINI VIALE UPJHON") e contestuale cessione gratuita di aree al Comune di Caponago, stipulata il 10/03/1999 a firma di Notaio Amato ai nn. 79243/9353 di repertorio, trascritta il 19/03/1999 ai nn. 24078/17007, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/01/2011 a firma di Notaio Letterio Scordo ai nn. 10281/8605 di repertorio, iscritta il 26/01/2011 ai nn. 7670/7502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 346.850,00.

Importo capitale: Euro 173.424,17.

La formalità è riferita solamente a Immobile al Foglio 5 mappale 198 sub.17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 16826 di repertorio, trascritta il 27/02/2018 ai nn. 24841/16495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 1.100,00
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:	29,70

Ulteriori avvertenze:

**appartamento
+2,99 box**

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolite sono indicative e possono subire modifiche nel tempo. Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolite nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

Non essendo stato riscontrato C.P.I. / SCIA VV.F. (autorimesse), potrebbero sopraggiungere spese condominiali straordinarie future a carico dell'aggiudicatario nei termini di Legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2002), con atto stipulato il 12/02/2002 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 83883/11123 di repertorio, trascritto il 19/02/2002 ai nn. 21025/12951.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al Foglio 5 mappale 198 sub.17 (APPARTAMENTO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/2008), con atto stipulato il 24/11/2008 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 92421/15511 di repertorio, trascritto il 02/12/2008 ai nn. 188385/123644.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al Foglio 5 mappale 198 sub.72 (BOX)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessivo: 6/36 da successione (A) DI FERRARI ARDICINI Giulio Cesare; 18/36 da successione (B) DI SIMONETTA Leopolda; 12/36 da successione (C) DI SIMONETTA Elisa.

La proprietà, in maggior consistenza, derivava dalle seguenti successioni: - SUCCESSIONE (A) APERTASI IL 20/08/1976: Testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Landoaldo De Mojana in data 27/09/1976 rep.90161/9986, registrato a Milano e trascritto a Milano 2 il 22/10/1976 ai nn.40606/33477 (Denuncia di successione registrata a Milano e trascritta a Milano 2 il 08/11/1979 ai nn.56196/45891); - SUCCESSIONE (B) APERTASI IL 15/10/1965: Testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Cesare Gallavresi in data 16/11/1965 rep.44626/16951, registrato a Milano e trascritto a Milano 2 il 22/10/1976 ai nn.40606/33477 (Denuncia di successione registrata a Milano); - SUCCESSIONE (C) APERTASI IL 28/01/1939: Testamenti pubblicati con verbali a rogito del Notaio Fabrello in data 28/01/1939 (Denuncia di successione registrata a Milano). PER LE SUCCESSIONI (B) E (C) NON RISULTANO TRASCritti I TESTAMENTI.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1999 fino al 12/02/2002), con atto stipulato il 10/03/1999 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 79244/9354 di repertorio, trascritto il 19/03/1999 ai nn. 24079/17008.

La compravendita riguardava l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili tra cui l'immobile al Foglio 5 mappale 198 sub. 17 (APPARTAMENTO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1999 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 10/03/1999 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 79244/9354 di repertorio, trascritto il 19/03/1999 ai nn. 24079/17008.

La compravendita riguardava l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili tra cui l'immobile al Foglio 5 mappale 198 sub. 72 (BOX)

*** DATO OSCURATO *** (dal 19/05/2004 fino al 24/11/2008), con atto stipulato il 19/05/2004 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 87152/12502 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 ai nn.

77988/39082.

La proprietà riguardava beni in maggior consistenza, oltre all'immobile di cui al Foglio 5 mappale 198 sub. 72 (BOX)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di due corpi di fabbrica - Edificio "B" e "C" - residenziale N. **42/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/05/1999 con il n. 5861 di protocollo, rilasciata il 30/09/1999, agibilità del 14/12/2005 con il n. 0014236 di protocollo.

Si segnala: - VARIANTE DIA 72/01 PER "Modifiche interne e lievi variazioni di prospetto nei confronti di quanto concesso con la C.E. 42/99"; - P.E. 47/00 Concessione Edilizia per "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - P.L. Ferrari Ardicini V.le Upjhon"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 20.04.2009 e successive, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - aree a prevalente uso residenziale indice 2,5 mc/mq. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 - comma 2-ter.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - misure interne dei locali (in particolare il piccolo locale a sud ha superficie minore rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia e al minimo di 9 mq indicato dal D.M. 5/7/1975 e anche la camera più grande ha dimensione leggermente inferiore al minimo di mq 14,00 per camera doppia); - posizione e conformazione controsoffitti; - lesene e pilastri non segnalati al piano secondo e al piano interrato; - non segnalato piccolo rispostiglio su balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Pratica in sanatoria, con diversa destinazione del piccolo locale a sud (o in alternativa modifica dei tavolati con costi a completo onere dell'aggiudicatario e da ritenersi ricompresi nel valore di stima).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria (diritti, sanatoria, compenso professionisti) : €3.500,00

Note: L'altezza del piano interrato e le dimensioni della basculante non sono segnalate nella pratica edilizia; i R.I. sono calcolati con h interna di cm 290 superiore all'altezza reale e quindi vanno ricalcolati. Si segnala che per la pratica, in riferimento ai prospetti, potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica - con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sussistono delle leggere incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - misure interne dei locali/superfici; - indicazione controsoffitti; - altezza interna piano secondo errata e mancanza di segnalazione altezza nella scheda box; - lesene e pilastri non indicati al piano secondo e interrato; - non segnalato piccolo rispostiglio su balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - rifacimento planimetrie catastali / DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPONAGO VIA DONATELLO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPONAGO via Donatello 22, della superficie commerciale di **90,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento risulta così composto: Soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc cieco, cucina, n.2 locali, n.2 balconi; annesso locale cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna è di mt 2,80 circa per l'appartamento, per la cantina a piano interrato è di mt 2,40 circa.

Il bene è posto al piano secondo di un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è esposto su due lati (sud ed ovest).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 198 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n.22, piano: 2-S1
Coerenze: da nord in senso orario: DELL'APPARTAMENTO: appartamento sub.8 e vano scala e pianerottolo comune, appartamento sub.16 ed infine area area in uso esclusivo del sub.7. DELLA CANTINA: corridoio comune di accesso, cantina sub 15 ed infine corridoio comune su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	al di sotto della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km	al di sotto della media	
autostrada distante 1 km	ottimo	
metropolitana distante 5 km	nella media	
autobus distante 0,3 km	al di sopra della media	
aeroporto distante 15 km (Linate)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

- soggiorno: mq 23 circa
- disimpegno: mq 7 circa
- cucina: mq 10,5 circa
- locale 1: mq 8,5 circa (inferiore a mq 9)
- locale 2: mq 14 circa (leggermente inferiore a mq 14)
- bagno: mq 4,5 circa
- ripostiglio: mq 2 circa
- wc: mq 4 circa

Totale superfici nette appartamento: mq 73,5 circa

- balcone sud: mq 6 circa
- balcone ovest: mq 6 circa
- cantina: mq 3,5 circa
- autorimessa: mq 16,5 circa

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: condominiale realizzato in alluminio e vetro al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: all'appartamento realizzato con pannellatura di legno e doppia serratura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: a battente realizzati in legno con vetro doppio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica nel bagno, wc e cucina nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni, non riscontrabili in sede di perizia. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano. Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni, non riscontrabili in sede di perizia. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni, non riscontrabili in sede di perizia.

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni, non riscontrabili in sede di perizia.

citofonico: video

ascensore:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri e pareti in c.a.

solai: misto latero-cemento

nella media 

al di sopra della media 

nella media 





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
Appartamento al piano secondo	86,00	x	100 %	=	86,00
Balconi	12,50	x	30 %	=	3,75
Cantina al piano interrato	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	102,10				90,65

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 198 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n.22, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario: cantine sub.7 e 22, box sub.71, corsia di manovra ed infine box sub. 73. Salvo errori e come meglio in fatto.

Box singolo di superficie lorda pari a circa 17,5 mq, posto al piano interrato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Omega servizi immobiliari

Descrizione: palazzina di recente costruzione, appartamento di circa 110 mq commerciali così composto: Ingresso, salone, ripostiglio, cucina abitabile, camera matrimoniale, cameretta, bagno di servizio, bagno, balcone in cucina, terrazzino nel soggiorno, cantina

Indirizzo: via Senatore Simonetta 15, Caponago

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.513,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 156.750,00 pari a 1.438,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Puntocasa

Descrizione: tre locali al piano terzo con ascensore composto da ingresso, ripostiglio/lavanderia, cucina abitabile, soggiorno rivestito in parquet con terrazzino, due camere, e un bagno; cantina

Indirizzo: via Donatello 20, Caponago

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 142.000,00 pari a 1.543,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 134.900,00 pari a 1.466,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO NOTAIO RIDELLA GIACOMO DEL 11/10/2019 TRASCRITTO 18/10/2019 nn.129778/84683

Descrizione: Appartamento al piano terra, composto di soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere; cui pertengono area in uso esclusivo al piano terra, vano ad uso cantina e vano ad uso autorimessa al piano interrato.

Indirizzo: via Donatello n.22

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 26

Prezzo/Prezzo richiesto: 188.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO NOTAIO TOMMASI ENRICO DEL 12/09/2019 TRASCRITTO 18/09/2019 nn.115958/75353

Descrizione: Appartamento al piano secondo della scala B di tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano interrato; box doppio

Indirizzo: via Donatello n.22

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 13

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.442,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili in ottimo stato

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.850,00

Borsino immobiliare - Abitazioni civili in ottimo stato

Valore minimo: 1.290,00

Valore massimo: 1.492,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,65	x	1.600,00	=	145.040,00
Valore superficie accessori:	8,75	x	1.600,00	=	14.000,00
					159.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 159.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 159.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni

dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Caponago, agenzie: Caponago, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet - atti di compravendita

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,65	8,75	159.040,00	159.040,00
				159.040,00 €	159.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 154.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 38.635,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.905,00**

data 17/02/2020

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli