

PERIZIA IMMOBILIARE

RICHIEDENTE: --- OMISSIS --- immobile di proprietà di --- OMISSIS ---

Il sottoscritto Raffaele Catanzaro iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Monza e della Brianza al numero 1516 con la presente perizia attesta quanto segue, relativamente all'immobile posto nel:

comune di **MUGGIO'** provincia di **MI** indirizzo **VIA FEDERICO CONFALONIERI 48**

DESTINAZIONE D'USO:

<input checked="" type="checkbox"/> abitazione	<input checked="" type="checkbox"/> box	<input type="checkbox"/> negozio	<input type="checkbox"/> ufficio	<input type="checkbox"/> altro: cantina
--	---	----------------------------------	----------------------------------	---

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE AL N.C.E.U. O AL N.C.T.:

	Foglio	Particella	Sub	descrizione	Zona cens.	categoria	classe	vani / m ²	rendita cat.
A	21	267	701	Abitazione	-	A/2	4°	6 vani	805,67 €
B	21	267	34	Box	-	C/6	5°	29 mq	89,86 €

ZONA:

<input type="checkbox"/> centrale	<input type="checkbox"/> semicentrale	<input checked="" type="checkbox"/> periferica	<input type="checkbox"/> isolata
-----------------------------------	---------------------------------------	--	----------------------------------

DOTAZIONE IMPIANTI:

<input checked="" type="checkbox"/> ascensore	<input type="checkbox"/> riscaldamento centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/> riscaldamento autonomo
<input type="checkbox"/> non esiste impianto fisso di riscaldamento	<input type="checkbox"/> condizionamento autonomo	

CARATTERISTICHE TECNICHE:

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Muggiò.

La zona è facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto su gomma; infatti, non lontano è situata la fermata del bus.

La zona è caratterizzata da insediamenti di buon livello per lo più edificati agli inizi degli anni Settanta, con una significativa presenza di edifici residenziali di due-tre piani fuori terra.

L'immobile è situato nelle immediate vicinanze di una delle più importanti direttrici, che collegata alle tangenziali permette di raggiungere il centro del capoluogo e gli altri comuni in poco tempo.

L'immobile oggetto di perizia si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di medio pregio, caratterizzata dalla presenza di viali alberati, con scarso traffico, senza particolari problemi di parcheggio e dallo scarso inquinamento acustico, nelle vicinanze si colloca un giardino pubblico attrezzato. Si segnala una presenza relativamente vicina di negozi di prima necessità. È possibile raggiungere un centro scolastico, sportivo e sociale ed attività commerciali per la grande distribuzione in meno di dieci minuti, nelle vicinanze si segnala una chiesa/oratorio. L'immobile si colloca al piano secondo e terzo di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra e uno entro terra.

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento dei locali, di impianto antifurto ne è presente la portineria ma è presente l'ascensore.

L'ingresso all'edificio e le parti comuni sono considerati in buono stato manutentivo.

Stato generale (condizioni statiche) Interventi di manutenzione ordinaria

Stato particolare (eventuali opere necessarie) Interventi di manutenzione ordinaria

FINITURE: complessivamente di tipo

<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> accurato	<input checked="" type="checkbox"/> civile	<input type="checkbox"/> economico-popolare
------------------------------------	-----------------------------------	--	---

REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:

Dall'esame della documentazione di rito ed in esito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

<input checked="" type="checkbox"/>	Al momento non è stata reperita la documentazione necessaria ad individuare la pratica edilizia
<input type="checkbox"/>	variante
<input type="checkbox"/>	Concessione in sanatoria
<input type="checkbox"/>	Certificato abitabilità n° _____ del _____
<input type="checkbox"/>	C.I.L.A.

CONFORMITÀ AL PROGETTO APPROVATO:

<input checked="" type="checkbox"/> riscontrata
<input type="checkbox"/> La planimetria è conforme <input type="checkbox"/> al progetto approvato <input checked="" type="checkbox"/> a quella catastale
<input type="checkbox"/> costruzione difforme
<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> _____

CONDONO EDILIZIO (Legge 28/2/1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni)

<input checked="" type="checkbox"/> non necessita
<i>oppure</i>
<input type="checkbox"/> necessita: verificata regolarità denuncia n. _____ del _____ ed avvenuto pagamento dell'anticipo degli oneri concessori e dell'intera oblazione
<input type="checkbox"/> Concessione/Autorizzazione edilizia n° _____ del _____ (eventuale sanatoria)
<input type="checkbox"/> Descrizione delle opere abusive: _____
<input type="checkbox"/> Giudizio di sanabilità in base alle attuali norme urbanistiche ed edilizie: _____

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto in forza di cessione di diritti reali del 13/04/2016 repertorio 121415, notaio Roncoroni Giovanni di Cesano Maderno registrato all'Ufficio del Registro di Milano il 15/04/2016; conseguentemente gli immobili risultano correttamente intestati a:

- DAMIANI Pietro Carlo nato a Milano il 30/01/1966 c.f. DMNPRC66A30F205J proprietà per 1/1

CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo e terzo ubicato all'interno di un condominio sito in Muggiò in Via Federico Confalonieri 48. L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive buone, ed è composta nel seguente modo: l'ingresso da al soggiorno (che dà accesso al primo balcone) da cui si accede

alla cucina (che dà accesso al secondo balcone), ai due bagni e alla camera tramite dei disimpegni. Con la scala a chiocciola si può raggiungere il piano superiore adibito a sottotetto. In tutti i locali sono presenti pavimenti e rivestimenti in marmo e ceramica, nella camera il pavimento è in parquet. I serramenti esterni sono in legno doppio vetro. All'immobile risultano annessi anche una cantina al piano primo interrato e un box; il tutto per una superficie commerciale di circa 129 mq. per l'abitazione, 30 mq. per i balconi, e 8 mq. per la cantina.

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Piano	Destinazione	m ²	coeff.	€/mq	Superficie equivalente	€.
2-3	Abitazione	129	1.00	2'075,00	129	267'675,00 €
2-3	Balconi	30	0.30	2'075,00	10	20'750,00 €
S1	Cantina	8	0.25	2'075,00	2	4'150,00 €
S1	Box	29	1	900,00	29	26'100,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

UNITÀ IMMOBILIARE "A"	292'575,00 €
UNITÀ IMMOBILIARE "B"	26'100,00 €
TOTALE	318'675,00 €

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

CONDIZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

<input checked="" type="checkbox"/> Libera	<input type="checkbox"/> Concessa in locazione	<input type="checkbox"/> Occupata dal richiedente / suoi familiari
--	--	--

GIUDIZIO SINTETICO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:

L'immobile prende aria/luce da due facciate, da esso si ha una vista normale e complessivamente si può considerare sufficiente.

L'unità immobiliare usufruisce di un buon livello di servizi di carattere generale, il sottoscritto è pertanto in grado di conferire un sufficiente livello di fungibilità e commerciabilità complessiva.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione sono sufficienti e richiedono diversi interventi di manutenzione ordinaria; di conseguenza viene segnalato un valore a mq che tiene conto della necessità di una ristrutturazione parziale.

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:

<input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> insufficiente
---------------------------------	-----------------------------------	---	--

Il sottoscritto, Raffaele Catanzaro, con studio in Cologno Monzese Viale Toscana 28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza al n. 1516, afferma che tutto quanto sopra dichiarato concernente l'immobile in oggetto corrisponde integralmente a verità.

Milano, 15 marzo 2024

Firmato digitalmente da

Raffaele Catanzaro

CN = Catanzaro Raffaele
O = Collegio dei Geometri di
Monza e Brianza
C = IT