



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1654/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber SpA

DEBITORI:

CREDITORE ISCRITTI INTERVENUTI:

Ubi Banca SpA

Banca Popolare di Sondrio SCpA

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

Banca Popolare di Bergamo SpA

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Avv. Debora Campagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF:RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI) VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 0289690334

fax: 0289690364

email: info@ramellastudio.com

PEC: ramella.15776@oamilano.it

BENE:

Via Giacomo Matteotti SC - Frazione Torrazza dei Mandelli - Cambiago (MI)

Catasto Fabbricati del Comune di Cambiago - Foglio 3, particella 1034, subalterni 17 e 42



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA	pag. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	pag. 4
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	pag. 4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 5
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 6
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ'	pag. 7
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 14
10. ALLEGATI	pag. 15

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1654/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMBIAGO Via Giacomo Matteotti SC, frazione Torrazza dei Mandelli, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona suburbana della città, nella frazione denominata Torrazza dei Mandelli, all'interno di un complesso residenziale avente tipologia a corte e costituito da fabbricati di due/tre piani fuori terra. L'area, di tipo prettamente residenziale e in contesto agricolo, è caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, realizzato nel 2002. Il fabbricato affaccia su cortile condominiale e presenta facciate in mattoni faccia a vista e intonaco di colore giallo, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da vialetto comune condominiale. Il bene è composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, una camera, un bagno, un balcone, un giardino di pertinenza, una cantina (direttamente collegata mediante scala interna) e un box al piano interrato (avente propria identificazione catastale), tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano terra, scala D, ha un'altezza interna di 270cm mentre al piano interrato ha un'altezza interna di 240cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 3, Particella 1034, Subalteno 17 (Catasto Fabbricati), scheda 000742556, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita €424,79, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti SC, piano: T-S1, intestato a _____ derivante da Atto di compravendita.

Coerenze appartamento e giardino (da nord in senso orario): androne comune; parti comuni; proprietà di terzi e parti comuni; parti comuni.

Coerenze cantina (da nord in senso orario): parti comuni; box di terzi e stessa proprietà; cantina di terzi e parti comuni; parti comuni.

A.1 **box singolo**, composto da un vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 3, Particella 1034, Subalterno 42 (Catasto Fabbricati), scheda 000742556, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita €39,66, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti SC, piano: S1, _____, derivante da Atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): box di terzi; parti comuni; box di terzi e cantina di terzi; stessa proprietà.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del box corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco; tuttavia per entrambe le unità immobiliari è necessario provvedere alla variazione toponomastica modificando l'attuale indirizzo catastale con quello corretto ovvero "Via Caduti di Nassiriya 9/D". Per tale motivo dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.201,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00
Data della valutazione:	21/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Calzi Ariella e familiari in qualità di proprietario. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cambiago, i debitori hanno la seguente composizione familiare:

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.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2004 a firma del Notaio Tommasini Degna Michele ai nn. 4410/698 di repertorio, iscritta il 12/02/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 17118/4104, a favore di Banca Popolare di Milano - Società Cooperativa a r.l., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €294.000,00.

Importo capitale: €147.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni 11 mesi

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2012 a firma del Tribunale di Bergamo ai nn. 4396/2012 di repertorio, iscritta il 11/10/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 100689/17085, a favore di Banca Popolare di Bergamo SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €216.100,00.

Importo capitale: €172.886,56.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/11/2012 a firma del Tribunale di Sondrio ai nn. 6322 di repertorio, iscritta il 03/04/2013 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 30738/4967, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €105.889,33

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 11/07/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 24455 di repertorio, trascritto il 04/08/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 10189/65558, a favore di Banco BPM SpA, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

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: **€ 1.150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale lo scrivente non è stato in grado di quantificare l'eventuale esistenza di spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente in quanto i dati non sono stati resi disponibili dall'Amministrazione Condominiale. Al proposito si segnala che l'attuale Amministrazione Condominiale Studio Ciceri, nominato recentemente in data 10/01/2018, riferisce di non essere in possesso di alcuna documentazione in quanto non ha ricevuto l'intera contabilità dalla precedente Amministrazione Diammstudio Caf (vedasi Allegato 8).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio. In relazione ai precedenti proprietari (fino al 29/04/2002) si rimanda alla relazione notarile presente in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di compravendita (**dal 09/02/2004 a oggi**), con atto stipulato il 09/02/2004 a firma del Notaio Michele Tommasini Degna ai nn. 4409/697 di repertorio, registrato il 10/02/2004 all'Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 894 serie 1T, trascritto il 12/02/2004 a Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 17187/9198.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

con atto stipulato il 29/04/2002 a firma del Notaio Gian Luigi Laffranchi ai nn. 46265/10249 di repertorio, registrato il 17/05/2002 all'Agenzia delle Entrate - Gorgonzola ai nn. 441,

trascritto il 20/05/2002 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 61572/36307.

(Tale atto di riferisce ai terreni, successivamente edificati, individuati al Foglio 3, Mappali 912, 916, 919, 920, 925 e 930).

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (**ante ventennio fino al 29/04/2002**).

(**mappale 930**) per la quota di 1/1, di cui la quota di 1/2 in forza di atto di divisione e vendita stipulato il 16/06/1958 a firma del Notaio Alessandro Canali ai nn. 13706, trascritto il 17/07/1958 all'Agenzia delle Entrate - Milano ai nn. 31757/25904 e quanto alla residua quota di 1/2 in forza di successione del 07/07/1961, registrata il 05/12/1961 all'Ufficio del Registro di Cassano d'Adda ai nn. 42 vol. 110, trascritta il 03/02/1962 all'Agenzia delle Entrate - Milano ai nn. 6999/5497, gravata dall'usufrutto uxorio a favore di poi deceduta in data 03/01/1990 e per effetto della quale si verificava il ricongiungimento alla proprietà del dritto di usufrutto.

(**mappale 919 e 920**) per la quota di 1/1, in forza di successione ex lege morte di del 28/05/1989 con accettazione tacita dell'eredità in forza di scrittura privata del 29/04/2002 autenticata ai nn. 46265/10249 a firma del Notaio Gian Luigi Laffranchi, trascritta il 20/05/2002 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 61571/36036.

(**mappale 912 e 916**) per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di divisione stipulato il 24/07/1974 a firma del Notaio Marco Reschigna ai nn. 234206/11908, trascritto il 13/08/1974 all'Agenzia delle Entrate - Milano ai nn. 41554/36352, gravata dal diritto di usufrutto a favore poi deceduta in data 21/02/1999 e per effetto della quale si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto.

(**mappale 925**) per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione stipulato il 24/07/1974 a firma del Notaio Marco Reschigna ai nn. 234206/11908, trascritto il 13/08/1974 all'Agenzia delle Entrate - Milano ai nn. 41554/36352.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **59/2002** e successive varianti, intestata a Residenza Oasi Srl, per lavori di nuova edificazione Lotto 5/B-C del P.L. denominato "Il Chiosco" (costruzione di n. 2 palazzine di n. 2 piani fuori terra e n. 4 ville di n. 1 piano fuori terra con relativi box/cantine al piano seminterrato), presentata il 04/03/2002 con il n. 2912 di protocollo, agibilità del 27/01/2006 con il n. 14595/03 di protocollo. La pratica originariamente è stata intestata all'Ing. Piero Ceriani poi volturata alla residenza Oasi Srl con atto notarile n. 46265 del 29/04/2002. Alla pratica originaria è seguita la variante presentata il 08/04/2002 n. 4383.

N. **119/2003** e successive varianti, intestata a Residenza Oasi Srl, per lavori di modifiche tavolati interni e modifiche finestre esterne, presentata il 08/08/2003 con il n. 10773 di protocollo, agibilità del 27/01/2006 con il n. 14595/03 di protocollo. Tale pratica è la variante alla DIA precedente n. 2912 del 04/03/2002 e smi; ad essa è seguita la variante del 27/08/2003 ai nn. 11148.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 52 del 16/12/2008 e successiva variante n. 29 del 30/09/2009.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in:

Sistema dello spazio costruito: Città consolidata (Art. 6.2).

Ambito residenziale: B2 - Tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media (Art. 6.2.1 e Art. 25 NTA del PdR).

Indice utilizzazione fondiaria: 0,5mq/mq.

Altezza max edifici: 10,50m.

Rapporto di copertura: 50%.

Fattibilità geologica: Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: toponomastica del bene non corretta

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'appartamento e del box corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco. Le unità immobiliari sono catastalmente ubicate in via Giacomo Matteotti snc ma è necessario provvedere alla variazione toponomastica con rettifica del nominativo corretto della via, ovvero via Caduti di Nassiriya 9/D.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Cambiago)

L'immobile risulta **conforme**.

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

Si segnala che il subalterno 17 (appartamento con cantina) nell'atto di provenienza è indicato al piano 1 (primo) rispetto a quanto presente nei dati catastali dove è indicato al piano T-S1 (terra ed interrato). Tuttavia i dati presenti nell'atto di provenienza sono stati rettificati con atto di restrizione di beni il 05/12/2003 a firma del Notaio Michele Tommasini Degna ai nn. 3923, trascritto il 26/02/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 24640/5901 (vedasi Allegato 4).

BENI IN CAMBIAGO VIA GIACOMO MATTEOTTI SC, FRAZIONE TORRAZZA DEI
MANDELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CAMBIAGO Via Giacomo Matteotti SC, frazione Torrazza dei Mandelli, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona suburbana della città, nella frazione denominata Torrazza dei Mandelli, all'interno di un complesso residenziale avente tipologia a corte e costituito da fabbricati di due/tre piani fuori terra.

L'area, di tipo prettamente residenziale e in contesto agricolo, è caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, realizzato nel 2002. Il fabbricato affaccia su cortile condominiale e presenta facciate in mattoni faccia a vista e intonaco di colore giallo, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da vialetto comune condominiale. Il bene è composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, una camera, un bagno, un balcone, un giardino di pertinenza, una cantina (direttamente collegata mediante scala interna) e un box al piano interrato, tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano terra, scala D, ha un'altezza interna di 270cm mentre al piano interrato ha un'altezza interna di 240cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 3, Particella 1034, Subalteno 17 (Catasto Fabbricati), scheda 000742556, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita €424,79, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti SC, piano: T-S1, intestato a derivante da Atto di compravendita.

Coerenze appartamento e giardino (da nord in senso orario): androne comune; parti comuni; proprietà di terzi e parti comuni; parti comuni.

Coerenze cantina (da nord in senso orario): parti comuni; box di terzi e stessa proprietà; cantina di terzi e parti comuni; parti comuni.

- Foglio 3, Particella 1034, Subalterno 42 (Catasto Fabbricati), scheda 000742556, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita €39,66, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti SC, piano: S1, intestato a derivante da Atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): box di terzi; parti comuni; box di terzi e cantina di terzi; stessa proprietà.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del box corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco; tuttavia per entrambe le unità immobiliari è necessario provvedere alla variazione toponomastica modificando l'attuale indirizzo catastale con quello corretto ovvero "Via Caduti di Nassiriya 9/D". Per tale motivo dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gessate, Pessano con Bornago, Agrate Brianza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Martesana, Chiesa San Zenone, Chiesa Beata Vergine del Rosario, Chiesa San Giuseppe, Villa Perani, Palazzo Cottini.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie	nella media	☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆
cinema	mediocre	☆☆☆☆☆
teatro	mediocre	☆☆☆☆☆
ospedale	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
piscina	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
centro sportivo	buono	☆☆☆☆☆
campo da tennis	buono	☆☆☆☆☆
campo da calcio	buono	☆☆☆☆☆
stadio	mediocre	☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
verde attrezzato	buono	☆☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500m	nella media	☆☆☆☆☆
autostrada distante 2km	buono	☆☆☆☆☆
tangenziale distante 2km	buono	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 8km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
metropolitana distante 3km	buono	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 10km	mediocre	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento nel soggiorno e nel disimpegno è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore marrone-beige; in camera da letto è realizzato in listoni di parquet, posato a lisca di pesce; in bagno è realizzato in piastrelle di ceramiche 20x20cm di colore marrone-beige, tutto in buono stato di manutenzione. Il pavimento del balcone è realizzato in blocchi di cls 40x40cm mentre la scala interna e la scala esterna del giardino presentano finitura delle alzate e delle pedate in pietra, il tutto in buono stato di conservazione. Il pavimento della cantina è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore marrone-beige mentre quello del box è in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore bianco, il tutto in buono stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore giallo in tutto l'appartamento (di colore arancio in cantina e bianco nel box), ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x20cm di colore beige sino ad H=200cm e tinteggiatura di colore verde da H=200 sino a soffitto, e della cucina, dove sono presenti piastrelle di ceramica 10x10cm di colore beige sino ad H=180, tutto in buono stato di manutenzione.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=270cm, l'altezza finita della cantina e del box è di H=240cm. Tutti i serramenti esterni sono in legno tintecciato di colore marrone con vetri doppi, protetti da serrande in alluminio di colore marrone, il tutto in buono stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato, mentre tutti i serramenti interni sono in legno colore marrone a un battente, tutto in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento, con radiatori in alluminio, è autonomo, così come la produzione di acqua calda sanitaria, mediante caldaia a gas collocata sul balcone all'esterno dell'abitazione. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario appaiono in buone condizioni. Non esiste impianto di condizionamento.

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

buono 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

buono 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: non rilevabile

buono 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta
da rete comunale, la rete di distribuzione è
realizzata in tubazioni conformità: non rilevabile

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[215,98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1504400002712 registrata in data 25/01/2012

CONSISTENZA:

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

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,50	x	100 %	=	63,50
balcone	7,50	x	30 %	=	2,25
giardino	15,00	x	10 %	=	1,50
cantina	35,50	x	50 %	=	17,75
Totale:	121,50				85,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 3, Particella 1034, Subalterno 42 (Catasto Fabbricati), scheda 000742556, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita €39,66, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti SC, piano: S1, intestato a derivante da Atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): box di terzi; parti comuni; box di terzi e cantina di terzi; stessa proprietà.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (European Valutation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65769505-Vendita-Trilocale-via-cattaneo-4-Cambiago.html> (La Corte Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Cattaneo 4

Superfici principali e secondarie: 115mq

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.739,13 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/58714928-Vendita-Trilocale-buono-stato-su-piu-livelli-Cambiago.html> (privato)

Descrizione: Trilocale su più livelli

Indirizzo: Frazione Torrazza

Superfici principali e secondarie: 130mq

Prezzo richiesto: €178.000,00 pari a 1.369,23 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/04/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65617551-Vendita-Trilocale-via-Giacomo-Matteotti-31-Cambiago.html> (Remax)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Matteotti 11

Superfici principali e secondarie: 80mq

Prezzo richiesto: €140.000,00 pari a 1.750,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65236026-Vendita-Bilocale-via-Amerigo-Vespucchi-Cambiago.html> (Maselli Immobiliare)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Vespucchi

Superfici principali e secondarie: 70mq
Prezzo richiesto: €100.000,00 pari a 1.428,57 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: 19/02/2018
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/63005090-Vendita-Trilocale-via-Lombardia-24-Cambiago.html> (Dr House)
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Viale Lombardia 24
Superfici principali e secondarie: 94mq
Prezzo richiesto: 173.000,00 pari a 1.840,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.550,00
Valore massimo: €1.800,00

Note:

Il comune di Cambiago non è stato rilevato: tuttavia si ritiene di proporre come comparabile il Comune limitrofo di Basiano appartenente allo stesso ambito MA (Martesana-Adda).

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.600,00
Valore massimo: €1.800,00

Note:

Il comune di Cambiago non è stato rilevato: tuttavia si ritiene di proporre come comparabile il Comune limitrofo di Gessate appartenente allo stesso ambito MA (Martesana-Adda).

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.150,00
Valore massimo: €1.700,00

Note:

Il comune di Cambiago non è stato rilevato: tuttavia si ritiene di proporre come comparabile il Comune limitrofo di Pessano con Bornago appartenente allo stesso ambito MA (Martesana-Adda).

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.300,00

Valore massimo: €1.750,00

Note:

Il comune di Cambiagio non è stato rilevato: tuttavia si ritiene di proporre come comparabile il Comune limitrofo di Masate appartenente allo stesso ambito MA (Martesana-Adda).

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'ubicazione dell'immobile.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (20/04/2018)

Valore minimo: €1.200,00

Valore massimo: €1.500,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: E1/Suburbana/TORRAZZA DEI MANDELLI

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del buono stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del buono stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.500,00	=	127.500,00
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.500,00	=	13.500,00
					141.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 141.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 141.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

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	85,00	9,00	141.000,00	141.000,00
				141.000,00 €	141.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 7.025,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.274,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.201,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.000,00**

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Atto di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica presso il Comune di Cambiagio;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Certificazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 21/04/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella