



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

FALLIMENTARE

DEBITORE:

GIUDICE:

CURATORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a FIGINO SERENZA via Diaz 9, della superficie commerciale di **245,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Villetta a schiera di testa sita in Figino Serenza via Diaz n.9, della superficie commerciale di 245,05 mq; per la

quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra più mansarda e cantinato, con terreno di pertinenza di buona superficie.

L'edificio è elemento di testa di un fabbricato di villette a schiera ubicato in zona centrale di Figino Serenza.

Realizzato alla fine degli anni ottanta con Concessione edilizia n.49/86-B del 13 luglio 1986, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono. L'ingresso alla villetta avviene attraverso il corsello dell'autorimessa (accesso carraio) e attraverso il vialetto comune (accesso pedonale) che porta dal cancelletto condominiale al cancelletto privato, dal quale si entra nel giardino pertinenziale.

L'unità immobiliare è composta da: due box auto, una superficie disponibile nel corsello, locale sgombero e centrale termica al piano seminterrato, soggiorno, cucina abitabile e bagno al piano terreno, corridoio, bagno, due balconi e tre camere al piano primo, corridoio lavanderia e due locali al piano sottotetto, il tutto collegato da una scala interna .

I locali hanno un'altezza interna standard di 270 cm, interrato compreso, e una altezza media di 245 nel sottotetto.

Identificazione catastale:

Comune di Figino Serenza (catasto fabbricati), foglio 7, particella 1569, sub. 25 graffato con sub 26, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. totale 168 mq, rendita €. 704,96, indirizzo catastale: via Diaz n°9, piano: T - 1 - 2 - S1, particella 1569, sub 27, categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, rendita €. 214,85, il tutto intestato a

Coerenze sub 25 - 26: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30. Coerenze sub 27: a N mapp. 2757 sub 4, sub 5, sub 6, giardino di proprietà; a E giardino di proprietà; a S mapp. 1569 sub 29, sub 31, mapp 2757 sub 27, sub 28; a W mapp 2757 sub 1, area di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 270 / 245. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1569 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Figino Serenza, via Diaz 9, piano: T, 1, 2, S1, intestato a

da compravendita

scioglimento diritti civili di matrimonio trascritto il 17/05/2010 ai - Tribunale di Como 13/04/2010.

Coerenze: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30

graffato con mapp 1569 sub 26; la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poiché non registra la cessione di quota effettuata da in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.

- foglio 7 particella 1569 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Figino Serenza, via Diaz 9, piano: T, 1, 2, S1, intestato a _____, derivante da compravendita notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù del 22/10/1991 rep. 14.702/2484; scioglimento diritti civili di matrimonio trascritta il 17/05/2010 ai _____ - Tribunale di Como _____ 13/04/2010.

Coerenze: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30

graffato con mapp 1569 sub 25, la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poiché non registra la cessione di quota effettuata da _____ in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.
- foglio 7 particella 1569 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, rendita 214,85 Euro, indirizzo catastale: via Diaz n.9, piano: S1, intestato a _____, derivante da compravendita notaio _____; scioglimento diritti civili di matrimonio trascritta il 17/05/2010 ... _____ - Tribunale di Como Rep. 5122 del 13/04/2010.

Coerenze: a N mapp. 2757 sub 4, sub 5, sub 6, giardino di proprietà; a E giardino di proprietà; a S mapp. 1569 sub 29, sub 31, mapp 2757 sub 27, sub 28; a W mapp 2757 sub 1, area di manovra

la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poiché non registra la cessione di quota effettuata da _____ in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.274,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.000,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario. L'immobile è utilizzato come abitazione principale del gruppo familiare del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 22/02/2011 a firma di _____ di _____
repertorio, a favore di BANCA LEGNANO SpA Legnano, contro _____
Importo ipoteca: 180000.
Importo capitale: 120000.
Durata ipoteca: 10 anni.
Colpisce l'intera proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn.
2065/3318 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma,
derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione .
Importo ipoteca: 69249,10.
Importo capitale: 34624,55.
La formalità è riferita solamente a mappale 1569 subb. 26-25

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€. 200,00
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:

Da informazioni raccolte in loco la gestione delle parti comuni (corsello autorimessa, comprese illuminazione e cancello motorizzato) avviene in modo informale a cura di uno dei condòmini: il costo di gestione sopra riportato è stato individuato in modo sommario in riferimento alla limitata entità dei servizi comuni gestiti unitariamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Signor _____ ha acquistato dalla società _____, con atto in data 22.10.1991 _____ di Rep. in autentica _____, trascritto in data 15.11.1991 ai _____, una villetta posta in comune di Figino Serenza Via Diaz n. 9 e precensita con i mappali 1569 sub 26-35 e 27 e 2757 sub 25-26. Nel predetto atto il signor _____ ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione dei beni con la propria consorte _____ in quanto nel momento della celebrazione del matrimonio gli sposi avevano manifestato volontà contraria all'instaurarsi del regime della comunione legale dei beni. Detta manifestazione di volontà non è stata annotata nel relativo atto di matrimonio.

accorgendosi di tale omissione, di comune accordo con il proprio coniuge ha scelto il regime della separazione dei beni con atto in data 25.10.1991 a rogito di Rep. e quindi successivamente al 22.10.1991, data di acquisto del predetto immobile. Pertanto tale bene è da intendersi acquistato dal in regime di comunione legale dei beni con la moglie, e conseguentemente venne rettificato e convalidato l'acquisto dell'immobile citato in premessa come effettuato in regime di comunione legale dei beni a favore dei coniugi

Con sentenza scioglimento diritti civili del matrimonio trascritta in data 17.05.2010 ai Tribunale di Como Rep. 5122 del 13.04.2010, n. a Milano il 10.02.1953 cede la sua quota di 1/2 a n. 22.02.1950 (già proprietario di 1/2) in Figino Serenza dei cespiti di cui sopra, divenendo proprietario per quota intera.

[Note desunte dalla visura ipocatastale M.L. Mascetti del 5/11/2018]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di sentenza dell'Autorità Giudiziaria (sentenza di scioglimento dei diritti civili del matrimonio) (dal 13/04/2010), con atto stipulato il 13/04/2010 a firma di Tribunale di Como ai nn. 7825.1/2010 di repertorio, trascritto il 17/05/2010 a Como ai nn. 5122. Sentenza e contestuale cessione da parte di 1/2 della proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1991 fino al 23/11/1993), con atto stipulato il 22/10/1991 a firma di notaio di repertorio, trascritto il 15/11/1991 a Cantù ai Acquistato all'origine in regime dichiarato di separazione dei beni, regime non riscontrato (l'atto di formalizzazione della separazione dei beni è stato stipulato in data posteriore alla stipula della compravendita) e pertanto successivamente registrato come acquisto di quota in comunione dei beni (vedi annotazioni successive).

..... per la quota di 1/1 in comunione di beni, in forza di Atto di rettifica (dal 23/11/1993 fino al 13/04/2010), con atto stipulato il 23/11/1993 a firma di

Preso d'atto di compravendita eseguita in regime di separazione dei beni dei coniugi e conseguente rettifica come acquisto di immobile in comunione dei beni (vedi annotazioni precedenti).

..... in comunione dei beni, in forza di atto di rettifica (dal 23/11/1993 fino al 13/04/2010), con atto stipulato il 23/11/1993 a firma di di repertorio, registrato il 26/11/1993 a Cantù ai, Como ai nn.

Preso d'atto di compravendita eseguita in regime di separazione dei beni dei coniugi e conseguente rettifica come acquisto di immobile in comunione dei beni (vedi annotazioni precedenti).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla C.E. n.49/86 del 10/04/1987 volturata il 13/07/1987 N. 49/86-B- Variante n.1 e successive varianti, intestata a società via Grigna 13/A Figino Serenza, per lavori di costruzione di n. 10 box auto e n. 10 villette a schiera in Comune di Figino Serenza via Diaz, presentata il 02/11/1987, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica di agibilità (allora abitabilità) ha conseguito il parere favorevole dell'ASL in data 26/11/1991 ma non è mai stata rilasciata. L'Ufficio Tecnico del Comune di Figino Serenza con lettera prot. 8458 del 01/12/2009 ha esplicitato la necessità di riformulare la richiesta di agibilità, da analizzare in conformità alla legislazione OGGI vigente (DPR 380/2001 e s.m.i.)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 30 e n. 31 del 14 novembre 2012, pubblicato sul BURL n. 10 del 6 marzo 2013 (rettificato ed aggiornato in fasi successive), l'immobile ricade in zona Tessuto di recente formazione TRF - ambiti urbani unitari AUU. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice fondiario 0,40 mq/mq; rapporto di copertura Rc=40%; Hmax=10.50 m; verde alberato Va10%. Dati mutuati dal sito internet ufficiale del Comune di Figino Serenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazione relativa all'agibilità dei locali (normativa di riferimento: art.24 DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per agibilità: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Comune di Figino Serenza
Provincia di Como

UFFICIO TECNICO
SERVIZIO URBANISTICO
E AMBIENTE PUBBLICO

1/12/2009

OGGETTO: Sua richiesta di informazioni del 29/11/2009 prot. 8299

Con riferimento all'oggetto, visto la Sua richiesta di informazioni in merito all'abitabilità dell'immobile posto in via Don Invernizzi nei identificati catastali mappa 1589 subsezioni 25-26, mappa 1589 sub. 27, mappa 2177 sub. 25-26 di comune di Figino Serenza:

1. la abitabilità dell'immobile è stata pronunciata in data 18/09/01 prot. 6123;
2. la richiesta risultava di fatto trascritta all'ASL per il conseguimento del parere di conformità in data 18/09/01 prot. 6442;
3. l'ASL, ha risposto in data 20/11/91 con esito favorevole.

Ad oggi l'abitabilità certificata non è stata ottenuta e pertanto l'immobile è da ritenere privo di tale documento.

La domanda di agibilità deve essere rinnovata al sensi della legislazione vigente in materia al sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001.

Direttores

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Via dell'Industria, 10 - 22041 Figino Serenza - Tel. 031/284.100 - Fax 031/284.101
E-mail: comunefigino@comune.figino-serenza.it - P.07 - P.08 - 0247156111
Tribunale Civile di Figino Serenza - C.T. - Tribunale di Figino Serenza - P.07 - P.08 - 0247156111

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato allineamento fra intestatari formali e intestatari effettivi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di allineamento

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

Costi di regolarizzazione:

- allineamento intestatari: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali riportano l'altezza interna del piano seminterrato non conforme alla concessione, da regolarizzare, e non riportano il tavolato "aggiunto" rilevato al piano sottotetto

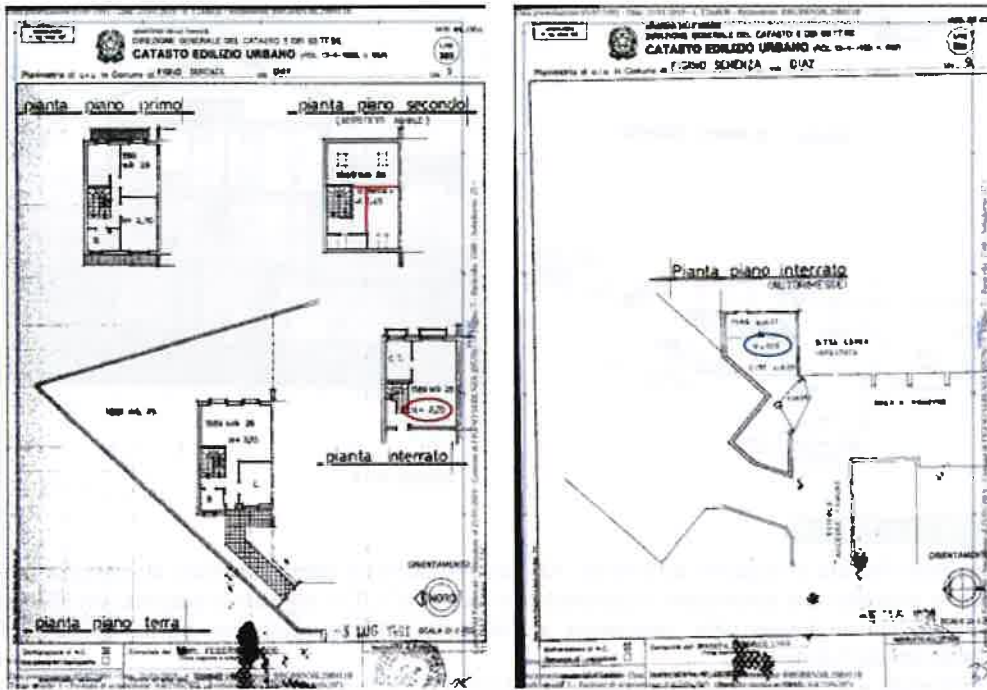
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale sgombero posto al piano seminterrato risulta più alto di quanto autorizzato, poiché il dislivello dal piano dell'autorimessa è superato da un solo gradino, contro i tre previsti dal progetto autorizzato: a seguito del confronto con il tecnico comunale condotto in occasione dell'accesso agli atti è stato verificato che necessita regolarizzare la situazione mediante la realizzazione dei gradini mancanti ed il conseguente innalzamento del piano del pavimento del locale sgombero; procedura attuabile mediante intervento di "manutenzione straordinaria per completamento lavori" da realizzare con CILA non soggetta a sanzioni. (normativa di riferimento:

Piano regolatore vigente all'atto della realizzazione dell'edificio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dell'altezza autorizzata del piano interrato, mediante innalzamento della quota del pavimento da realizzare previo deposito di Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA).

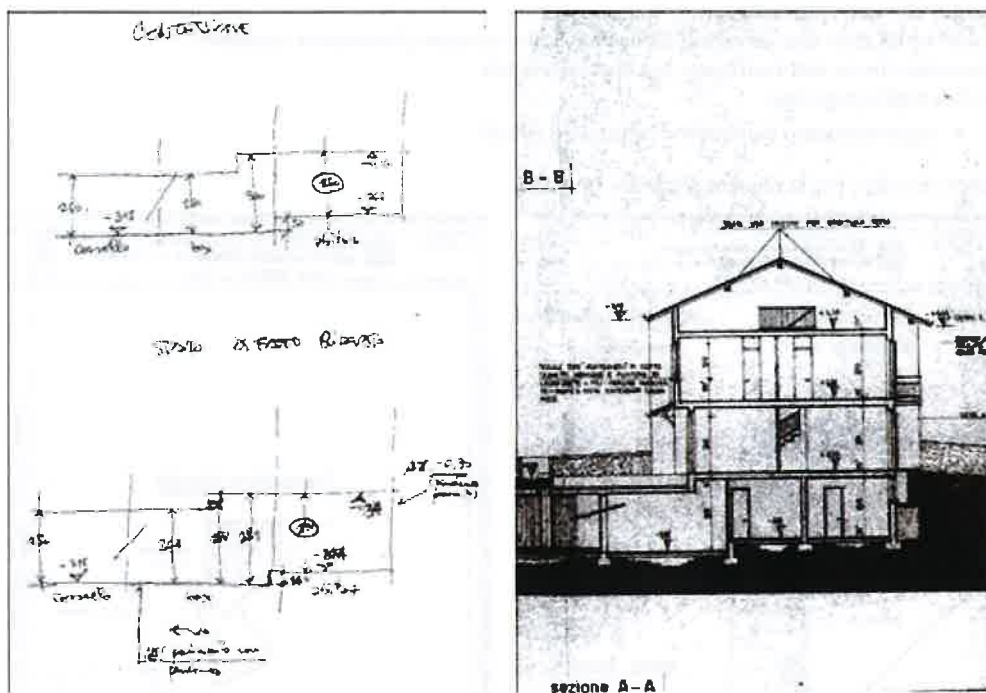
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione piano seminterrato - opere per ripristino altezza autorizzata: €.12.000,00
- regolarizzazione piano seminterrato - spese tecniche per CILA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi; .

Verifica della procedura necessaria per la regolarizzazione effettuata nel corso degli accessi agli atti e successivi colloqui telefonici (finale in data 30/05/2019) con UTC - responsabile del servizio - geom.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottotetto è stata riscontrata la presenza di un tavolato divisorio non autorizzato, regolarizzabile mediante CILA soggetta a sanzione per mancata comunicazione in tempo utile. (normativa di riferimento: Piano regolatore vigente all'atto della realizzazione dell'edificio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SOTTOTETTO: CILA, soggetta a sanzione per mancata comunicazione in tempo utile, con conferma altezza media dei locali preesistente all'intervento

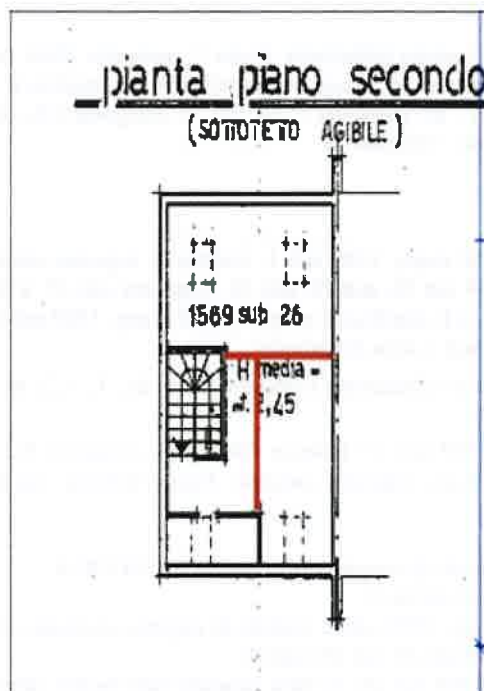
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione tavolato divisorio piano sottotetto - spese tecniche: €.700,00
- regolarizzazione tavolato divisorio piano sottotetto - sanzione per comunicazione tardiva: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi; .

Verifica della procedura necessaria per la regolarizzazione effettuata nel corso degli accessi agli atti e successivi colloqui telefonici (finale in data 30/05/2019) con UTC - responsabile del servizio - geom.



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

BENI IN FIGINO SERENZA VIA DIAZ 9

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a FIGINO SERENZA via Diaz 9, della superficie commerciale di **245,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Villetta a schiera di testa sita in Figino Serenza via Diaz n.9, della superficie commerciale di 245,05 mq; per la

quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra più mansarda e cantinato, con terreno di pertinenza di buona superficie.

L'edificio è elemento di testa di un fabbricato di villette a schiera ubicato in zona centrale di Figino Serenza.

Realizzato alla fine degli anni ottanta con Concessione edilizia n.49/86-B del 13 luglio 1986, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono. L'ingresso alla villetta avviene attraverso il corsello dell'autorimessa (accesso carraio) e attraverso il vialetto comune (accesso pedonale) che porta dal cancelletto condominiale al cancelletto privato, dal quale si entra nel giardino pertinenziale.

L'unità immobiliare è composta da: due box auto, una superficie disponibile nel corsello, locale sgombero e centrale termica al piano seminterrato, soggiorno, cucina abitabile e bagno al piano terreno, corridoio, bagno, due balconi e tre camere al piano primo, corridoio lavanderia e due locali al piano sottotetto, il tutto collegato da una scala interna.

I locali hanno un'altezza interna standard di 270 cm, interrato compreso, e una altezza media di 245 nel sottotetto.

Identificazione catastale:

Comune di Figino Serenza (catasto fabbricati), foglio 7, particella 1569, sub. 25 graffato con sub 26, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. totale 168 mq, rendita €. 704,96, indirizzo catastale: via Diaz n°9, piano: T - 1 - 2 - S1, particella 1569, sub 27, categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, rendita €. 214,85, il tutto intestato a

Coerenze sub 25 - 26: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30. Coerenze sub 27: a N mapp. 2757 sub 4, sub 5, sub 6, giardino di proprietà; a E giardino di proprietà; a S mapp. 1569 sub 29, sub 31, mapp 2757 sub 27, sub 28; a W mapp 2757 sub 1, area di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 270 / 245. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1569 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Figino Serenza, via Diaz 9, piano: T, 1, 2, S1, intestato da compravendita

scioglimento diritti civili di matrimonio trascritta il 17/05/2010 - Tribunale di del 13/04/2010.

Coerenze: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30

graffato con mapp 1569 sub 26; la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poichè non registra la cessione di quota effettuata da in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.

- foglio 7 particella 1569 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Figino Serenza, via Diaz 9, piano: T, 1, 2, S1, intestato a derivante da compravendita notaio

scioglimento diritti civili di matrimonio trascritta il 17/05/2010 - Tribunale di del 13/04/2010.

Coerenze: a NW mapp. 1569 sub 1, vialetto di ingresso comune; a E mapp. 846 quindi mapp. 1050; a S mapp. 1569 sub 28, sub 29, sub 30

graffato con mapp 1569 sub 25, la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poichè non registra la cessione di quota effettuata da in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.

- foglio 7 particella 1569 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, rendita 214,85 Euro, indirizzo catastale: via Diaz n.9, piano: S1, intestato a

derivante da compravendita notaio di Cantù del 22/10/1991 ; scioglimento diritti civili di

matrimonio trascritta il 17/05/2010 ai Tribunale di Como 13/04/2010.

Coerenze: a N mapp. 2757 sub 4, sub 5, sub 6, giardino di proprietà; a E giardino di proprietà; a S mapp. 1569 sub 29, sub 31, mapp 2757 sub 27, sub 28; a W mapp 2757 sub 1, area di manovra

la ditta catastale non risulta correttamente allineata, poichè non registra la cessione di quota effettuata da in concomitanza allo scioglimento del matrimonio: alla vendita bisognerà procedere all'allineamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è elemento di testa di un fabbricato di villette a schiera ubicato in zona centrale di Figino Serenza.

Realizzato alla fine degli anni ottanta con Concessione edilizia n.49/86-B del 13 luglio 1986, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono. L'ingresso alla villetta avviene attraverso il corsello dell'autorimessa (accesso carraio) e attraverso il vialetto comune (accesso pedonale) che porta dal cancelletto condominiale al cancelletto privato, dal quale si entra nel giardino pertinenziale. L'unità immobiliare è composta da: due box auto, una superficie disponibile nel corsello, locale sgombero e centrale termica al piano seminterrato, soggiorno, cucina abitabile e bagno al piano terreno, corridoio, bagno, due balconi e tre camere al piano primo, corridoio lavanderia e due locali al piano sottotetto, il tutto collegato da una scala interna .

I locali hanno un'altezza interna standard di 270 cm, interrato compreso, e una altezza media di 245 nel sottotetto.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno



infissi interni: realizzati in legno tamburato



manto di copertura: al piano mansarda risultano in più punti evidenti tracce di percolazione di acqua dal tetto



pareti esterne:



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: realizzato in legno massello



rivestimento interno:



Degli Impianti:

gas:



idrico:



telefonico:



termico:



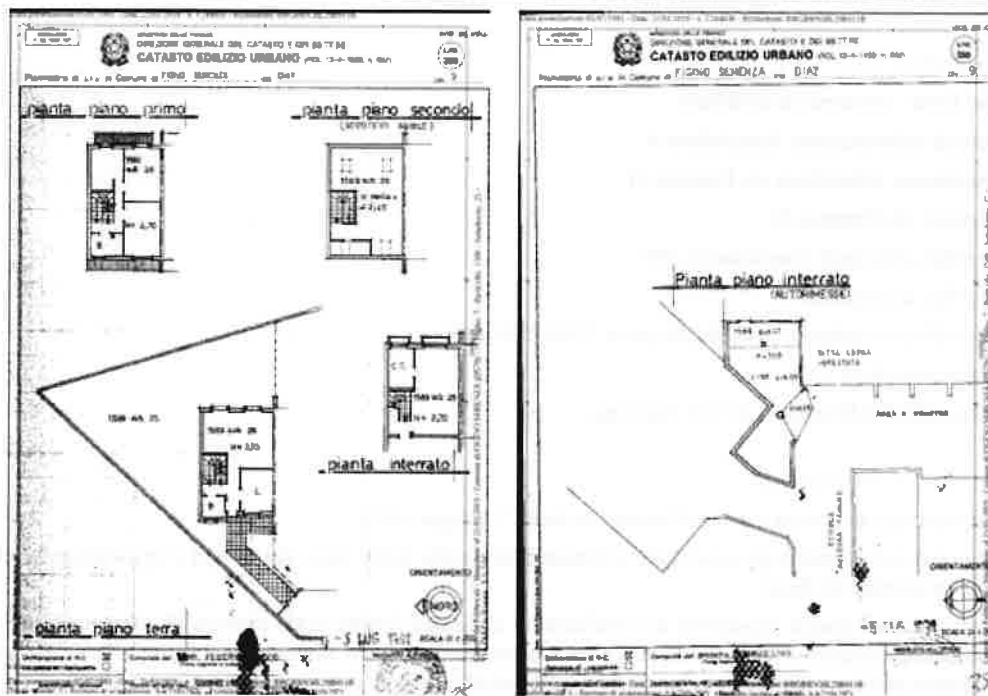
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie principale	120,00	x	100 %	=	120,00
locale sgombero al piano interrato	50,00	x	70 %	=	35,00
mansarda	61,00	x	70 %	=	42,70
balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
portico	5,00	x	30 %	=	1,50

autorimessa	63,00	x	50 %	=	31,50
terreno pertinenziale	197,00	x	5 %	=	9,85
Totale:	511,00				245,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Confcommercio/FIMAA Como 2019

Descrizione: ville a schiera

Superfici principali e secondarie: 242

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 360.000,00 pari a 1.487,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 324.000,00 pari a 1.338,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: ville e villini
Superfici principali e secondarie: 242
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 326.700,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: bifamiliare via Petrarca 31
Indirizzo: via Petrarca 31
Superfici principali e secondarie: 290
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 448.000,00 pari a 1.544,83 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 380.800,00 pari a 1.313,10 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 17 maggio 2019

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi e misurazioni delle quote principali del bene.

Le misurazioni hanno consentito di verificare ed adeguare l'esatta scala metrica di riferimento delle planimetrie catastali, che sono state poste a base grafica di un documento informatico utilizzato (mediante polilinee in ambiente autocad) per il calcolo delle singole superfici lorde peritate.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene (applicando indici mercantili alle diverse superfici), al suo stato manutentivo, al livello delle finiture rilevato, al valore medio di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 245,05 x 1.330,00 = **325.916,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sistemazione manto di copertura e ripristino	-2.500,00
imbiancature piano sottotetto	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 323.416,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 323.416,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il costo unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti riferite ad edifici analoghi al bene da peritare per tipologia, taglio, collocazione, livello di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Figino Serenza, agenzie:

borsino immobiliare F.I.M.A.A., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate/OMI, ed inoltre: siti internet specializzati

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
	villetta a				
A	schiera laterale	245,05	0,00	323.416,50	323.416,50
				323.416,50 €	323.416,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di proprietà di un unico soggetto e non ricorrono le condizioni fisiche, tipologiche e di mercato per una proficua divisibilità del bene.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 32.341,65
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.274,85

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 41.141,23
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 133,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.000,00

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Appartamento di due locali con annesso ripostiglio doppio, sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.6, della superficie commerciale di 77 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un bilocale posto al piano primo, con accesso attraverso corte comune, scala comune, ballatoio comune e accesso diretto ai locali (ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno) e da uno spazio dedicato a ripostiglio, posto al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune ai locali (ingresso e due ripostigli).

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione variabile dallo scarso al sufficiente. Nella corte comune sono presenti edifici che appaiono meglio mantenuti ed altri con livelli manutentivi piuttosto scadenti.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm (piano primo), e di 325 cm (piano terra).

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 135, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. totale 66 mq, rendita €. 242,73, indirizzo catastale: via Risorgimento n°6, piano: T - 1 intestato a .

(proprietà 1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 270/325. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 135 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 247,73 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 6, piano: T, 1, intestato a

Coerenze: N altra u.i; E cortile comune mapp. 136 (al P1 tratto su ballatoio di ingresso); S passo carraio comune (PT) mapp. 139 (P1); W via Risorgimento.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.500,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento all'atto del sopralluogo contiene alcuni mobili usati e diverse masserizie da sgomberare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 **legale** attiva, a favore di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONI Rom.
derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 62.846,42.

Importo capitale: 31.423,21.

Non annotata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: €. 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

Ulteriori avvertenze:

La proprietà oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso che costituisce un condominio di fatto per condivisione di elementi strutturali e parti comuni, la cui gestione è effettuata in modo informale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 20/11/1996 a firma di Ufficio del Registro di Desio ai nn. 86/652 di repertorio, trascritto il 26/08/1997 ai

Quota caduta in successione: intera. n.2 appartamenti di cui alle schede UTE n. 4043 e 4044 del 1965, ora censite con i mappali 135/7 e 137/706 del foglio 22.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. 68 a, intestata a per lavori di rifacimento di una soletta, rilasciata il 21/02/1968 con il n. 68 a di protocollo.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lentate sul Seveso non è stata riscontrata la presenza di ulteriori atti amministrativi inerenti l'unità immobiliare in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 in data 20/4/2017, l'immobile ricade in zona Area residenziale I.2 semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 1.75 mc/mq; Rc = 50%; Hm = 13 m; Dc = H/2 (min.5m); Df = 10m min; possibile incremento di 1.25 mc/mq; interventi con titolo abilitativo semplice (P.A. con Sf > 3.000 mq. Dati desunti dal sito ufficiale del Comune di Lentate sul Seveso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Edificio realizzato in data antecedente al 02/09/1967.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA RISORGIMENTO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Appartamento di due locali con annesso ripostiglio doppio, sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.6, della superficie commerciale di 77 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un bilocale posto al piano primo, con accesso attraverso corte comune, scala comune, ballatoio comune e accesso diretto ai locali (ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno) e da uno spazio dedicato a ripostiglio, posto al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune ai locali (ingresso e due ripostigli).

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione variabile dallo scarso al sufficiente. Nella corte comune sono presenti edifici che appaiono meglio mantenuti ed altri con livelli manutentivi piuttosto scadenti.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm (piano primo), e di 325 cm (piano terra).

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 135, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. totale 66 mq, rendita €. 242,73, indirizzo catastale: via Risorgimento n°6, piano: T - 1 intestato a ' (proprietà 1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 270/325. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 135 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 247,73 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 6, piano: T, 1, intestato a

Coerenze: N altra u.i; E cortile comune mapp. 136 (al P1 tratto su ballatoio di ingresso); S passo carraio comune (PT) mapp. 139 (P1); W via Risorgimento.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500 m	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali posti al piano primo presentano un livello manutentivo al di sotto della media; i locali posti al piano terreno presentano un livello manutentivo scadente, con evidenti tracce di umidità sulle pareti.

Gli interventi di ristrutturazione più recenti appaiono la sostituzione del pavimento del soggiorno, presumibilmente negli anni sessanta, ed il rifacimento del bagno, probabilmente risalente agli anni settanta.

Serramenti esterni ed interni, tutti con vetro semplice, risalgono probabilmente alla fine degli anni sessanta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno e vetro. Il vetro delle porte interne non è conforme alle normative oggi vigenti, che richiedono l'utilizzo di un prodotto con un maggior grado di sicurezza antisfondamento.	☆☆☆☆☆

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	☆☆☆☆☆
--	-------

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaietto	☆☆☆☆☆
--	-------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in quadrotti alla palladiana, piastrelle in graniglia, ceramica (bagno)	☆☆☆☆☆
---	-------

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	☆☆☆☆☆
---	-------

<i>rivestimento interno:</i> posto in zona ingresso realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆
---	-------

<i>scale:</i> esterne con rivestimento in pietra naturale	☆☆☆☆☆
---	-------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio/coppi con coibentazione in nessuna	☆☆☆☆☆
---	-------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> incassato, la tensione è di 220V conformità: assente	☆☆☆☆☆
---	-------

<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale	☆☆☆☆☆
---	-------

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in pietra naturale	☆☆☆☆☆
--	-------

<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni pieni	☆☆☆☆☆
--	-------

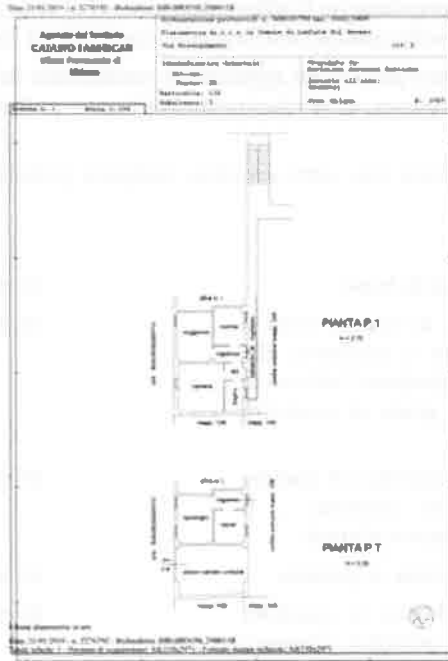
CONSISTENZA:

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	
superficie principale	59,00	x	100 %	=	59,00
ripostigli PT	30,00	x	70 %	=	21,00
Totale:	89,00				80,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *OMI - Agenzia delle Entrate 02/2018*

Descrizione: *abitazioni civili*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *borsa dati immobiliari*

Fonte di informazione: CCIAA Monza Brianza/FIMAA rilievi relativi al 2017

Descrizione: abitazioni zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 1.288,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it marzo 2019

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.426,00 pari a 1.426,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 1.311,92 pari a 1.311,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 11 aprile 2019.

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi e misurazioni delle quote principali del bene.

Le misurazioni hanno consentito di verificare ed adeguare l'esatta scala metrica di riferimento delle planimetrie catastali, che sono state poste a base grafica di un documento informatico utilizzato (mediante polilinee in ambiente autocad) per il calcolo delle singole superfici lorde peritate.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene (applicando indici mercantili alle diverse superfici), al suo stato manutentivo, al livello delle finiture rilevato, al valore medio di mercato.

La proprietà potrebbe essere divisa in due parti corrispondenti ciascuna ad un piano diverso: appartamento al piano primo; ripostigli/magazzini al piano terreno.

Tuttavia la divisione comporterebbe la realizzazione di una unità immobiliare al piano terreno che, pure trasformabile in abitazione, non raggiungerebbe le condizioni igienico sanitarie di agibilità (non sarebbe rispettata la superficie minima necessaria per un monolocale).

Al contrario la vendita congiunta, nella situazione attuale, realizza una condizione di vantaggio perchè potrebbe consentire, mediante la realizzazione di una nuova scala interna, la formazione di un collegamento diretto fra i due piani, di maggiore interesse per un potenziale acquirente.

Pertanto la valutazione è stata sviluppata considerando lo stato attuale della proprietà.

Constatata la collocazione urbana dell'immobile, la sua tipologia, il livello manutentivo, ed il fatto che ad oggi non esiste un collegamento diretto fra piano terreno e primo della proprietà, il valore di riferimento da utilizzare in partenza è prossimo a quello individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.300,00 = **104.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

decurtazione per unità immobiliare composta da locali non intercomunicanti	-15.600,00
decurtazione per interventi di aggiornamento e messa a norma degli impianti termico ed elettrico	-12.000,00
opere di ripristino manto di copertura	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.900,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il costo unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti riferite ad edifici analoghi al bene da peritare per tipologia, taglio, collocazione, livello di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Comune di Lentate sul Seveso, agenzie: FIMAA Milano, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate; , ed inoltre: CCIAA 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	80,00	0,00	74.900,00	74.900,00
				74.900,00 €	74.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 11.235,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.500,00

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 6, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Deposito su due piani sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.6, della superficie commerciale di 51 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un deposito/magazzino, con accesso dalla strada pubblica attraverso la corte comune, posto al piano terra (accesso diretto al piano della corte) e al piano primo accessibile dall'esterno con l'ausilio di una scala rimovibile.

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono; al contrario l'unità immobiliare oggetto di stima risulta pericolante e sostanzialmente inagibile.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm (piano terra), e variabile da 170 a 455 cm, con una media di 312 cm circa (piano primo).

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 137, sub. 706, categoria C/2, classe 3, consistenza 44 mq, sup. catastale 51 mq, rendita €. 59,08, indirizzo catastale: via Risorgimento n°6, piano: T - 1 intestato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 270 cm pt / 312 cm media pl. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 137 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 6, piano: T, 1, intestato a

Coerenze: N cortile comune mapp.136, altra u.i. ; E mapp. 138; S mapp. 142, mapp. 141; W altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.900,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 **legale** attiva, a favore di Agenzia Entrate - Riscossioni Roma, contro derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 62.846,42.

Importo capitale: 31.423,21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: € 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

Ulteriori avvertenze:

La proprietà oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso che costituisce un condominio di fatto per condivisione di elementi strutturali e parti comuni, la cui gestione è effettuata in modo informale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Giuliani Piercarla per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 20/11/1996 a firma di Ufficio del Registro di Desio ai nn. 86/652 di repertorio, trascritto il 26/08/1997 ai

Quota caduta in successione: intera. n.2 appartamenti di cui alle schede UTE n. 4043 e 4044 del 1965, ora censite con i mappali 135/7 e 137/706 del foglio 22.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 in data 20/4/2017, l'immobile ricade in zona Area residenziale I.2 semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: $I_f = 1.75$ mc/mq; $R_c = 50\%$; $H_m = 13$ m; $D_c = H/2$ (min.5m); $D_f = 10$ m min; possibile incremento di 1.25 mc/mq; interventi con titolo abilitativo semplice (P.A. con $S_f > 3.000$ mq. Dati desunti dal sito ufficiale del Comune di Lentate sul Seveso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Edificio realizzato ante 1967: dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentate sul Seveso non è stata individuata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto; la visura storica catastale evidenzia una variazione del 10/02/2009 prot. MI0101874 in atti dal 10/02/2009 per cambio d'uso e migliore rappresentazione planimetrica (n. 8902.I/2009). Allo stato della documentazione disponibile il cambio d'uso deve essere interpretato come modificazione realizzata in assenza di opere edilizie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La soletta intermedia è pericolante, ed è stata già parzialmente puntellata in modo sommario e provvisorio; il manto di copertura, parzialmente assente, ha messo a nudo una parte della struttura di copertura, che presenta tracce di degrado con possibili risvolti anche sulla statica dell'edificio (normativa di riferimento: DPR 380/2001 art.67)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento statico

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di adeguamento statico: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



BENTIN LENTATE SUL SEVESO VIA RISORGIMENTO 6

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 6, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

Deposito su due piani sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.6, della superficie commerciale di 51 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un deposito/magazzino, con accesso dalla strada pubblica attraverso la corte comune, posto al piano terra (accesso diretto al piano della corte) e al piano primo accessibile dall'esterno con l'ausilio di una scala rimovibile.

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono; al contrario l'unità immobiliare oggetto di stima risulta pericolante e sostanzialmente inagibile.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm (piano terra), e variabile da 170 a 455 cm, con una media di 312 cm circa (piano primo) .

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 137, sub. 706, categoria C/2, classe 3, consistenza 44 mq, sup. catastale 51 mq, rendita €. 59,08, indirizzo catastale: via Risorgimento n°6, piano: T - 1 intestato a

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 270 cm pt / 312 cm media p1. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 137 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 44

mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 6, piano: T, 1, intestato a

Coerenze: N cortile comune mapp.136, altra u.i. ; E mapp. 138; S mapp. 142, mapp. 141; W altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
musei
biblioteca
centro commerciale
ospedale
farmacie
municipio
centro sportivo
polizia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

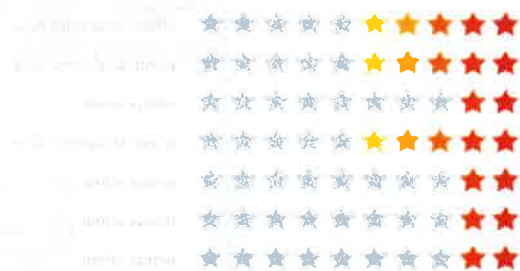
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile derivato dal riuso di un vecchio fienile; la soletta intermedia è staticamente instabile, il manto di copertura risulta parzialmente mancante e la struttura lignea ammalorata: l'immobile deve essere considerato inagibile.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in nessuna



Degli Impianti:

elettrico: conformità: non conforme



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in mattoni pieni



solai: legno. struttura puntellata



travi: costruite in legno

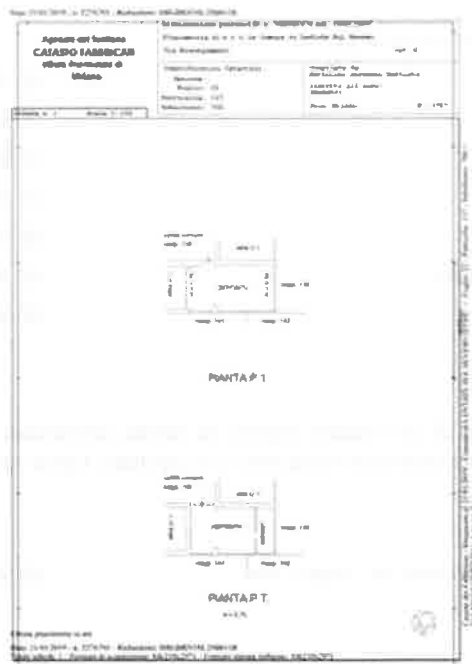


CONSISTENZA:

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
piano terreno	34,00	x	100 %	=	34,00
piano primo	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	68,00				51,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: laboratori

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 598,00 pari a 598,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 11 aprile 2019.

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi e misurazioni delle quote principali del bene.

Le misurazioni hanno consentito di verificare ed adeguare l'esatta scala metrica di riferimento delle planimetrie catastali, che sono state poste a base grafica di un documento informatico utilizzato (mediante polilinee in ambiente autocad) per il calcolo delle singole superfici lorde peritate.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene

(applicando indici mercantili alle diverse superfici), al suo stato manutentivo, al livello delle finiture rilevato, al valore medio di mercato.

Constatata la collocazione urbana dell'immobile, la sua tipologia, il livello manutentivo scadente, ed il fatto che ad oggi non esiste un collegamento diretto fra piano terreno e primo della proprietà, il valore di riferimento da utilizzare è prossimo a quello individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente aggiornato in funzione dello stato manutentivo e dei livelli di finitura del bene oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 600,00 = **30.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento per mancanza di collegamento diretto al piano superiore	-4.590,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.010,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il costo unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti riferite ad edifici analoghi al bene da peritare per tipologia, taglio, collocazione, livello di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Comune di Lentate sul Seveso, agenzie: FIMAA, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: CCIAA Monza Brianza

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	deposito artigianale	51,00	0,00	26.010,00	26.010,00
				26.010,00 €	26.010,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.010,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 2.101,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.900,00**

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 14, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà :

Appartamento di tre locali , sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.14, della superficie commerciale di 96 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un trilocale posto al piano secondo, con accesso attraverso corte comune, scala comune, ballatoio comune e accesso diretto ai locali (ingresso diretto nel soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno)

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di perizia necessita di un intervento di consolidamento statico del balcone/ballatoio, oggi sommariamente messo in sicurezza mediante opere provvisoriale.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm , ad esclusione dell'angolo cottura che presenta un'altezza di 240 cm .

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 127, sub. 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. totale 96 mq, rendita €. 150,81, indirizzo catastale: via Risorgimento n°14, piano: 2 intestato a (proprietà 1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270/240. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 127 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento n.14, piano: 2, intestato a

Coerenze: N via Nazario Sauro; E proprietà di terzi e parte comune (scala/pianerottolo); S parte comune (ballatoio e cortile comune); W via Risorgimento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.500,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 **legale**, a favore di Agenzia Entrate - Riscossioni Roma, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 62.846,42.

Importo capitale: 32.423,21

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio _____ di _____ repertorio, a favore di Credito Artigiano SpA Milano _____, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca volontaria iscritta in data 23/06/2009 ai _____ Debitore non datore d'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2016 a firma di notaio _____ di _____ repertorio, a favore di Credito Valtellinese SpA Sondrio, _____, derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 158.400,00.

Importo capitale: 88.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria iscritta in data 27/12/2016 _____ Non annotata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: € 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

Ulteriori avvertenze:

La proprietà oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso che costituisce un condominio di fatto per condivisione di elementi strutturali e parti comuni, la cui gestione è effettuata in modo informale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 23/02/1988 a firma di repertorio, trascritto il 18/03/1988 a Milano ai

Il titolo è riferito solamente a cessione porzione piano terra ed acquisizione porzione piano secondo mapp 127 sub. 7

..... per la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 23/02/1988 a firma di repertorio, trascritto il 18/03/1988 a Milano ai

Il titolo è riferito solamente a cessione porzione piano primo ed acquisizione porzione piano secondo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/07/1985 a firma di trascritto il 24/07/1985 a Milano 2 ai

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mapp. 127 sub 1, sub 2, sub 6; mapp.130

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione ex art.26 L. 47/85 N. 090/88, intestata a per lavori di demolizione/ricostruzione tavolati, adeguamento igienico, sostituzione pavimenti e serramenti, presentata il 18/03/1988 con il n. 090/88 di protocollo

Sanatoria opere edilizie abusive a oblazione intera N. 138/95, intestata per lavori di modifiche interne, chiusura due finestre e realizzazione scala interna, presentata il 24/02/1995 con il n. 3679 di protocollo, rilasciata il 23/05/1996 con il n. 138/95 di protocollo

Sanatoria opere edilizie abusive a oblazione intera N. 139/95, intestata per lavori di trasformazione d'uso di locale ripostiglio in locale cucina con formazione di soletta e opere murarie di chiusura e demolizione interna, presentata il 24/02/1995 con il n. 3679 di protocollo, rilasciata il 23/05/1996 con il n. 139/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito al mappale 127 sub.501

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

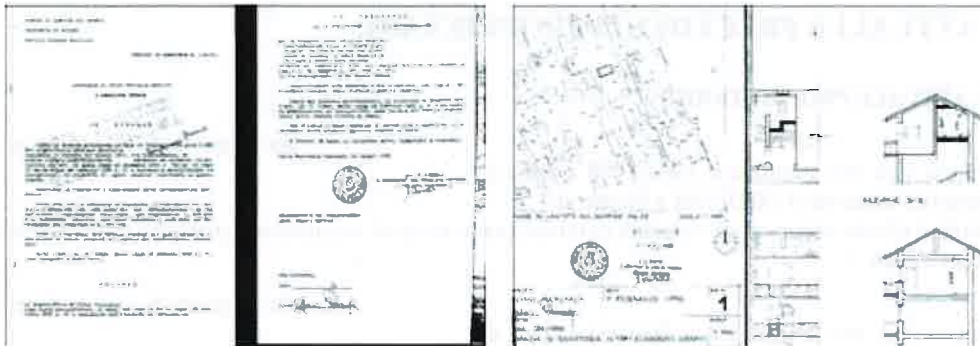
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 in data 20/4/2017, l'immobile ricade in zona Area residenziale I.2 semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 1.75 mc/mq; Rc = 50%; Hm = 13 m; Dc = H/2 (min.5m); Df = 10m min; possibile incremento di 1.25 mc/mq; interventi con titolo abilitativo semplice (P.A. con Sf > 3.000 mq. Dati desunti dal sito ufficiale del Comune di Lentate sul Seveso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

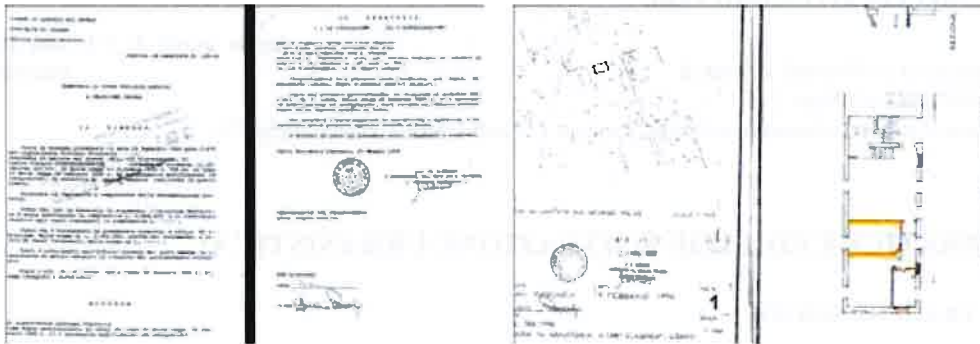
(normativa di riferimento: L.47/85 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



(normativa di riferimento: L.47/85 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA RISORGIMENTO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 14, della superficie commerciale di **99,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

Appartamento di tre locali , sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.14, della superficie commerciale di 96 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da un trilocale posto al piano secondo, con accesso attraverso corte comune, scala comune, ballatoio comune e accesso diretto ai locali (ingresso diretto nel soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno)

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di perizia necessita di un intervento di consolidamento statico del balcone/ballatoio, oggi sommariamente messo in sicurezza mediante opere provvisori.

I locali hanno un'altezza interna di 270 cm , ad esclusione dell'angolo cottura che presenta un'altezza di 240 cm .

Identificazione catastale:

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 127, sub. 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. totale 96 mq, rendita € 150,81, indirizzo catastale: via Risorgimento n°14, piano: 2 intestato a _____ (proprietà 1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270/240. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 127 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento n.14, piano: 2, intestato a _____

Coerenze: N via Nazario Sauro; E proprietà di terzi e parte comune (scala/pianerottolo); S parte comune (ballatoio e cortile comune); W via Risorgimento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500 m	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali presentano un livello manutentivo buono, con materiali di finitura di buona qualità ed impianti sommariamente in ordine.

Il ballatoio è delimitato da un cancello che affaccia sul pianerottolo della scala comune.

Le lastre in pietra che compongono il piano del ballatoio sono fessurate in più punti: nel settore maggiormente ammalorato sono state oggetto di un intervento di sommaria messa in sicurezza, ma i sono evidenti cavillature e fessurazioni in numerosi punti sull'intero sviluppo del ballatoio: è necessario un intervento di sostituzione dell'intero piano in pietra, come già realizzato al piano sottostante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> Il fronte verso la corte risulta imbiancato di recente, le altre facciate presentano un livello manutentivo inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

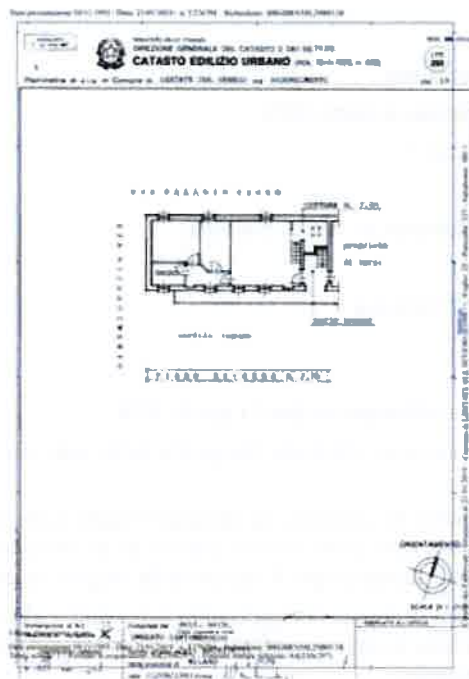
<i>scale:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>citofonico:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>solai:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>balconi:</i> costruiti in pietra. necessita sostituzione lastre in pietra	★★★★★☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie principale	96,00	x	100 %	=	96,00
ballatoio	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	108,00				99,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI - Agenzia delle Entrate 02/2018

Descrizione: abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: CCIAA Monza Brianza/FIMAA rilievi relativi al 2017

Descrizione: abitazioni zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 1.288,00 pari a 1.288,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it marzo 2019

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.426,00 pari a 1.426,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 1.311,92 pari a 1.311,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 11 aprile 2019.

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi e misurazioni delle quote principali del bene.

Le misurazioni hanno consentito di verificare ed adeguare l'esatta scala metrica di riferimento delle planimetrie catastali, che sono state poste a base grafica di un documento informatico utilizzato (mediante polilinee in ambiente autocad) per il calcolo delle singole superfici lorde peritate.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene (applicando indici mercantili alle diverse superfici), al suo stato manutentivo, al livello delle finiture rilevato, al valore medio di mercato.

Constatata la collocazione urbana dell'immobile, la sua tipologia, il livello manutentivo, il valore di

riferimento da utilizzare è prossimo a quello individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,60 x 1.300,00 = **129.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sostituzione lastre in pietra del ballatoio	-18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il costo unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti riferite ad edifici analoghi al bene da peritare per tipologia, taglio, collocazione, livello di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Comune di Lentate sul Seveso, agenzie: FIMAA, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: CCIAA

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	99,60	0,00	111.480,00	111.480,00
				111.480,00 €	111.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 16.722,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 258,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.500,00

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 14, della superficie commerciale di **44,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Deposito su due piani sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.14, della superficie commerciale di 39 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da una autorimessa con bagno, con accesso dalla strada pubblica attraverso la corte comune, posto al piano terra (accesso diretto al piano della corte) e al piano primo accesso dall'esterno con l'ausilio di una scala rimovibile.

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all'interno dei locali, che risultano affittati a terzi mediante regolare contratto: la valutazione è stata sviluppata in riferimento allo standard medio della zona, tenuto conto del livello manutentivo generale dell'intera corte.

I locali hanno un'altezza interna di 310 cm (piano terra), e di 300 cm (piano primo).

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 130, sub. 104, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, sup. catastale 46 mq, rendita €. 44,31, indirizzo catastale: via Risorgimento n°14, piano: T, 1, intestato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 310/300. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 130 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 14, piano: T, 1, intestato a Giuliani Piercarla nata a Cantù il 15/01/1966
Coerenze: N corte comune sub 129; E altra u.i.; S mapp. 135; W altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.152,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.500,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2018, con scadenza il 01/03/2019, registrato il 05/03/2018 a Cantù ai nn. 694, con l'importo dichiarato di €. 500,00/anno.

Contratto annuale con rinnovo automatico in assenza di formale disdetta tre mesi prima della scadenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 **legale**, a favore di Agenzia Entrate - Riscossioni Roma, contro derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 62.846,42.

Importo capitale: 31.423,21

ipoteca, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio ai nn. 53994/24136 di repertorio, a favore di Credito Artigiano SpA di Milano, contro derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca volontaria iscritta in data 23/06/2009 ai Debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2016 a firma di notaio ai li derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 158.400,00.

Importo capitale: 88.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria iscritta in data 27/12/2016 ai :

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€ 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

Ulteriori avvertenze:

La proprietà oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso che costituisce un condominio di fatto per condivisione di elementi strutturali e parti comuni, la cui gestione è effettuata in modo informale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/07/1985 a firma di notaio

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mapp. 127 sub 1, sub 2, sub 6; mapp.130

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **119/86**, intestata a per lavori di formazione servizio igienico in box esistente, presentata il 08/05/1986, rilasciata il 19/05/1986 con il n. 119/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 in data 20/4/2017, l'immobile ricade in zona Area residenziale I.2 semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 1.75 mc/mq; Rc = 50%; Hm = 13 m; Dc = H/2 (min.5m); Df = 10m min; possibile incremento di 1.25 mc/mq; interventi con titolo abilitativo semplice (P.A. con Sf > 3.000 mq. Dati desunti dal sito ufficiale del Comune di Lentate sul Seveso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Edificio realizzato ante 1967: dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentate sul Seveso non è stata individuata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto; la visura storica catastale evidenzia una variazione del 10/02/2009 prot. MI0101874 in atti dal 10/02/2009 per cambio d'uso e migliore rappresentazione planimetrica (n. 8902.I/2009). Allo stato della documentazione disponibile il cambio d'uso deve essere interpretato come modificazione realizzata in assenza di opere edilizie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Categoria catastale errata (l'autorimessa dovrebbe essere accatastata in categoria C/6) e difformità fra lo stato dei luoghi autorizzato e quello rappresentato (la planimetria catastale illustra lo stato di fatto precedente all'esecuzione dei lavori autorizzati ed eseguiti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **variazione**

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria e variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA RISORGIMENTO 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LENTATE SUL SEVESO via Risorgimento 14, della superficie commerciale di **44,20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Deposito su due piani sito in Lentate sul Seveso via Risorgimento n.14, della superficie commerciale di 39 mq; per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è collocato all'interno di una corte a ringhiera ed è costituita da una autorimessa con bagno, con accesso dalla strada pubblica attraverso la corte comune, posto al piano terra (accesso diretto al piano della corte) e al piano primo accesso dall'esterno con l'ausilio di una scala rimovibile.

Realizzato prima dell'anno 1967, l'intero complesso presenta uno stato di manutenzione buono.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all'interno dei locali, che risultano affittati a terzi mediante regolare contratto: la valutazione è stata sviluppata in riferimento allo standard medio della zona, tenuto conto del livello manutentivo generale dell'intera corte.

I locali hanno un'altezza interna di 310 cm (piano terra), e di 300 cm (piano primo).

Comune di Lentate sul Seveso (catasto fabbricati), foglio 22, particella 130, sub. 104, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, sup. catastale 46 mq, rendita €. 44,31, indirizzo catastale: via Risorgimento n°14, piano: T, 1, intestato a

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 310/300. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 130 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 14, piano: T, 1, intestato a

Coerenze: N corte comune sub 129; E altra u.i.; S mapp. 135; W altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- musei
- biblioteca
- centro commerciale
- ospedale
- farmacie
- municipio
- centro sportivo
- polizia



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2 km
- superstrada distante 500 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: 9
- impianti tecnici: 9
- stato di manutenzione generale: 9
- servizi: 9

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito su due piani attualmente adibito ad autorimessa.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all'interno dei locali, che risultano affittati a terzi mediante regolare contratto: la valutazione è stata sviluppata in riferimento allo standard medio della zona, tenuto conto del livello manutentivo generale dell'intera corte.

Le misure per quanto possibile sono state riscontrate in riferimento ai disegni quotati uniti alla più recente pratica edilizia relativa all'immobile, recuperata mediante accesso agli atti del Comune di Lentate sul Seveso.

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
piano terra	26,00	x	100 %	=	26,00
piano primo	26,00	x	70 %	=	18,20
Totale:	52,00				44,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *OMI - Agenzia delle Entrate 02/2018*

Descrizione: *box auto*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *800,00 pari a 800,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *borsa dati immobiliari*

Fonte di informazione: *CCIAA Monza Brianza/FIMAA rilievi relativi al 2017*

Descrizione: *abitazioni zona semicentrale*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: *35 %*

Prezzo: *910,00 pari a 910,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it marzo 2019

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.426,00 pari a 1.426,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 35 %

Prezzo: 926,90 pari a 926,90 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 11 aprile 2019.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all'interno dei locali, che risultano affittati a terzi mediante regolare contratto: la valutazione è stata sviluppata in riferimento allo standard medio della zona, tenuto conto del livello manutentivo generale dell'intera corte.

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi, per quanto possibile.

Le planimetrie catastali sono state poste a base grafica di un documento informatico utilizzato (mediante polilinee in ambiente autocad) per il calcolo delle singole superfici lordi peritate.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene (applicando indici mercantili alle diverse superfici), al suo stato manutentivo, al livello delle finiture rilevato, al valore medio di mercato.

Non sono stati reperiti comparabili direttamente riferibili alla categoria dell'unità da stimare.

Applicando un attendibile indice mercantile del 65% ai valori mutuati dalle fonti CCIAA e Immobiliare.it, riferiti a superfici residenziali, si individuano valori unitari di stima leggermente più elevati di quello dell'OMI.

Constatata la collocazione urbana dell'immobile e le condizioni fisiche oggettive che ne limitano l'uso (larghezza di accesso carraio non abbondante), il valore di riferimento utilizzato è quello individuato dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,20 x 800,00 = 35.360,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per mancato collegamento diretto al piano primo	-10.608,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.752,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.752,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il costo unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti riferite ad edifici analoghi al bene

da peritare per tipologia, taglio, collocazione, livello di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Comune di Lentate sul Seveso, agenzie: FIMAA, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: CCIAA

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	box singolo	44,20	0,00	24.752,00	24.752,00
				24.752,00 €	24.752,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.152,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 3.622,80**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 29,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.500,00**

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **agricola (1.230 mq) e standard. (1.650 mq)** a CERIANO LAGHETTO, della superficie commerciale di **6.180,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.
Provenendo da nord su via Campaccio si imbrocca una strada secondaria parzialmente asfaltata, di buona accessibilità, posta a confine con il centro sportivo, quindi si prosegue per una strada agricola: il lotto è posto sul lato nord del sentiero.

L'area è completamente pianeggiante e appare pulita e regolarmente coltivata al momento del sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 55 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 2880, reddito agrario 16,36 €, reddito dominicale 17,85 €, intestato a
....., derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/09/1993 prot. in atti dal 26/06/2001 registr. UR sede Desio vol. 596 n. 76 del 10/02/1994
Coerenze: N mapp. 102; E mapp. 56; S strada consorziale; W mapp. 54
a cavallo con il mappale 56 è individuato un diritto di passo.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo (colture cerealicole/foraggere), il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.879,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.500,00
Data della valutazione:	15/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
..... con contratto di affitto, stipulato il 04/01/2016, con scadenza il 31/12/2020, con l'importo dichiarato di € 44,00/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[visura ipocatastale rag. M.L. Mascetti di Colverde del 05/11/2018]

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 **legale**, a favore di Agenzia Entrate - Riscossioni Roma, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 62.846,42.

Importo capitale: 31.423,21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Successione in morte di : e deceduta il 02.09.1993-
quota caduta in successione: INTERA - Ceriano
Laghetto mappale 55 del catasto terreni del foglio 3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di
denuncia di successione, registrato il 10/02/1994 a Milano , trascritto il 21/10/1995 a

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.6 del 18 marzo 2008, pubblicato sul B.U.R.L. n.16 del 16/4/2008, l'immobile ricade in zona Parte AA - per attività agricola (circa 1.230 mq) parte ATE4 (circa 1.650 mq) per trasformazione urbanistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: La superficie destinata a trasformazione urbanistica, destinata all'espansione del centro sportivo presente nelle adiacenze, genera una capacità insediativa pari a 0,15 mq/mq, utilizzabili in altra area individuata nel PGT (zona AT2). L'applicazione dell'indice di 0.15 mq/mq alla superficie di 1650 mq genera una edificabilità formale pari a 247,5 mq di slp

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERIANO LAGHETTO

AGRICOLA (1.230 MQ) E STANDARD. (1.650 MQ)

DI CUI AL PUNTO A

agricola (1.230 mq) e standard. (1.650 mq) a CERIANO LAGHETTO, della superficie commerciale di **6.180,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Proveniendo da nord su via Campaccio si imbecca una strada secondaria parzialmente asfaltata, di buona accessibilità, posta a confine con il centro sportivo, quindi si prosegue per una strada agricola: il lotto è posto sul lato nord del sentiero.

L'area è completamente pianeggiante e appare pulita e regolarmente coltivata al momento del sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 2880, reddito agrario 16,36 €, reddito dominicale 17,85 €, intestato a _____, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/09/1993 prot. _____ in atti dal 26/06/2001 registr. UR sede Desio vol. 596 n. 76 del 10/02/1994
Coerenze: N mapp. 102; E mapp. 56; S strada consorziale; W mapp. 54

a cavallo con il mappale 56 è individuato un diritto di passo.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo (colture cerealicole/foraggere) ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



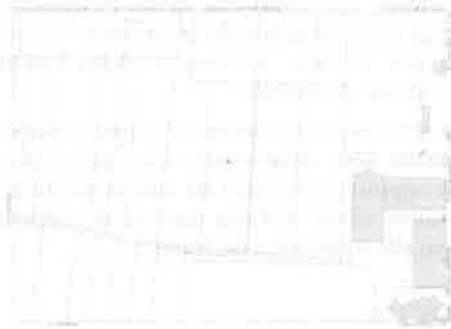
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area agricola	1.230,00	x	100 %	=	1.230,00
ambito di trasformazione urbanistica di espansione non conformato al DP	1.650,00	x	300 %	=	4.950,00
Totale:	2.880,00				6.180,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Provincia MB - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2018

Descrizione: Regione agraria 2 - Seminativo

Superfici principali e secondarie: 1230

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.725,00 pari a 6,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: terreno agricolo in Ceriano Laghetto

Superfici principali e secondarie: 3330

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 7,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 22.100,00 pari a 6,64 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo di perizia è stato effettuato in data 11 aprile 2019.

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate fotografie dello stato dei luoghi.

La valutazione del bene è stata sviluppata incrociando i dati relativi alla consistenza fisica del bene al valore medio di mercato.

Il valore della parte destinata a zona agricola è stato individuato applicando il valore commerciale rilevato, di fatto aderente al valore agricolo medio rilevato dalla commissione provinciale.

La superficie destinata a standard individua una quota di edificabilità spendibile altrove nel territorio comunale, nella logica della perequazione urbanistica: questo meccanismo comporta una serie di passaggi farraginosi che, di fatto, limitano di molto l'effettiva esitabilità sul mercato immobiliare delle "volumetrie virtuali" disponibili.

La valutazione pertanto è stata effettuata in riferimento al valore immobiliare di terreni agricoli medio della zona, valore parametrato (per individuare una quota di sopravvalutazione generata dall'edificabilità virtuale, nelle oggettive condizioni del lotto in questione) applicando un coefficiente corrispondente al triplo del valore medio dell'area agricola di riferimento (coefficiente del 300% evidenziato nel capitolo relativo alla consistenza del bene).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.180,00 x 6,64 = 41.035,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.035,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.035,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il metodo di stima parametrico, individuando il valore di stima unitario (applicato nello sviluppo della perizia) mediante l'incrocio di dati forniti da più fonti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Ceriano Laghetto (CDU), osservatori del mercato immobiliare Provincia di Monza e Brianza (valori agricoli medi), ed inoltre: sito istituzionale del Comune di Ceriano Laghetto (cartografia e Norme del PGT)

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	agricola (1.230 mq) e standard. (1.650 mq)	6.180,00	0,00	41.035,20	41.035,20
				41.035,20 €	41.035,20 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 6.155,28
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.879,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 5.231,99
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 147,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.500,00

data 15/11/2019

il tecnico incaricato

