

Beni in Cambiagio (MI)
Frazione Torrazza
Via Carlo Cattaneo n. 2L

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A – Villetta a schiera

sito in Cambiagio (MI), Via Carlo Cattaneo 2L, piano S1-T-1-2.

Foglio 3, mapp. 872, sub. 4, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup Cat. 165 mq, totale escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 777,27 Via Carlo Cattaneo n.sc, piano S1-T-1-2.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 30/10/2013

Relativamente all'intestazione: Variazione del 17/05/2005 in atti dal 17/05/2005 per edificazione su area urbana.

Visura catastale allegato 7.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Via Carlo Cattaneo e Sub 3 altra unità immobiliare; Sub 3 altra unità immobiliare; sub 701 altra unità immobiliare; Sub 8 stessa proprietà (box) ,mapp 871.

Conformità catastale: Non conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, per lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. In particolare non sono realmente presenti: una tramezza a piano terra, tra il locale soggiorno e accessorio, una tramezza a piano interrato ed una a piano secondo sottotetto.

Per la regolarizzazione catastale sarà necessario presentare una pratica catastale Docfa, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo per sanare la situazione catastale è pari a € 500,00

Planimetria catastale allegato 8.

CORPO B - Box

sito in Cambiagio (MI), Via Carlo Cattaneo 2L, piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati:

vinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.
L'Ufficio DP II Milano – UT Gorgonzola ha risposto via email trasmettendo il contratto di locazione in carico all'esecutato relativo all'immobile pignorato.

Per completezza l'Esperto analizza il contratto di locazione:

Contratto sottoscritto in data 27/07/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate DPMI UT Gorgonzola 4 in data 04/08/2015 al n. 3757 serie 3T

Durata del contratto dal 4+4 anni rinnovato e valido fino al 31/08/2023

Il contratto comprende l'affitto del Sub 4 e sub 8 (villetta e box)

Importo annuo pari a € 9.600,00 (€ 800,00 mensili);

Utenze gas, acqua, energia elettrica, sono a carico dei conduttori, previo intestazione dei contatori, oltre alla tassa dei rifiuti.

Viene rilasciata dal conduttore una cauzione di € 2.400,00, che verrà restituita entro 30 gg dalla consegna delle chiavi, previa verifica del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

L'Esperto ritiene il canone di locazione di locazione congruo rispetto al bene locato (villetta+box)
Allegato 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione tra il Comune di Cambiagio e proprietari delle aree interessate al Pinao di Lottizzazione residenziale denominato "Kennedy A"

Atto notarile del 30/05/2001 rep 8750/3551 a firma Notaio Paolo Mina in Milano a favore del

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico del 28/03/2003 rep. 27133/4669 a firma Notaio Pavoni Fabrizio in Bergamo a favore di Banco di

Importo capitale: € 2.300.000,00

Interessi: € 2.300.000,00

Durata: 15 anni

La formalità è iscritta sui terreni sui quali è stato edificato l'intero complesso di villette a schie-

Allegato n. 9.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[redacted] 2005 rep 34418 a firma Notaio Pavoni Fabrizio in
[redacted] presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in
data 02/03/2005 ai nn. Rg 27989 Rp 13883.

Proprietari precedenti dal 09/07/2002 al 22/02/2005

[redacted]
In forza di atto di compravendita del 09/07/2002 rep 24694/4007 a firma Notaio Pavoni Fabrizio in Ber-
[redacted] per la quota di 1/3 di proprietà; trascritto presso la Con-
[redacted] ai nn. Rg 88539 Rp 51595.
Relativamente ai terreni al fg 3 Mapp 880, 882, 872, 884, 876 – già oggetto di Concessione Edilizia n. 2
del 19/02/2003 e convenzione di Lottizzazione del 30/05/2001 rep 8750/3551

Proprietari attuali dal 28/03/2003 al 22/02/2005

[redacted] ga-
la
Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 03/04/2003 ai nn. Rg 54551 Rp 35049.
Relativamente ai terreni al fg 3 Mapp 880, 882, 872, 884, 876 – già oggetto di Concessione Edilizia n. 2
del 19/02/2003 e convenzione di Lottizzazione del 30/05/2001 rep 8750/3551

Proprietari precedenti dal 03/04/2003 al 28/03/2003

[redacted] erga-
me [redacted] trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 03/04/2003 ai nn. Rg 54552 Rp 35050.
Relativamente ai terreni al fg 3 Mapp 880, 882, 872, 884, 876 – già oggetto di Concessione Edilizia n. 2
del 19/02/2003 e convenzione di Lottizzazione del 30/05/2001 rep 8750/3551

Proprietario dal 30/05/2001 al 28/03/2003 e 09/07/2002

[redacted]
[redacted] in Milano a favore
[redacted] scritto presso la Con-
servatoria dei RR.II. di Milin
Relativamente ai terreni d
In forza di successione legit
06/11/1980; trascritta presso la Con
Rp. 38847 relativamente ai mappali 8
In forza di successione legittima di
04/11/1997 successione non ancora trascritta, ma accettazione tacita di eredità tramite compendio eredi-

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Novembre 2022

Comune: Cambiagio

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO A– Villetta a schiera

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.650,00	€ 2.050,00	€ 1.850,00
Borsino Immobiliare	€ 1.398,00	€ 1.617,00	€ 1.508,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 1.679,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+ 0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+5
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+5%

In conclusione il valore commerciale €/mq del Corpo A è pari a: €/mq 1.762,95

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO B - Box

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 700,00	€ 950,00	€ 825,00
Borsino Immobiliare	€ 807,00	€ 965,00	€ 886,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 855,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: €/mq 855,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Copia atti di provenienza
3. Mappa catastale + elaborato planimetrico
4. Contratto di locazione
5. Stralcio pratiche edilizie - Agibilità

Corpo A- villetta a schiera

6. Dossier fotografico
7. Visura storica
8. Planimetria catastale
9. Dichiarazioni di conformità impianti : elettrico e Idro-termo- sanitario

Corpo B - Box

10. Dossier fotografico
11. Visura storica
12. Planimetria catastale

Data
09/11/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido