

**Giudizio estimativo relativo a immobile di proprietà comunale
in Motta Visconti, Via De Gasperi 27**

COMUNE DI MOTTA VISCONTI (MI)

P.zza San Rocco 9/a
20086 Motta Visconti (MI)

Marzo 2018

L'immobile, iscritto alla scheda patrimoniale n. MIB0737, era in proprietà dello Stato per effetto del combinato disposto dagli art. 480 e 586 c.c. a seguito di decreto del Tribunale di Pavia del 12.11.2011 - eredità May Franco trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15.04.2011 al n. 6809 del Registro Generale e al n. 4061 del Registro Particolare. Il compendio è divenuto in proprietà del Comune di Motta Visconti e acquisito al patrimonio disponibile dell'Ente tramite decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia del Demanio n. 2015/66 del 27.01.2015.

Ubicazione e descrizione

- Il cespite in oggetto è costituito da un appartamento, con annesso box, posto in zona periferica rispetto al centro storico del Comune;
- La zona è a carattere prevalentemente residenziale;
- Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è stato edificato negli anni ottanta, presente caratteristiche costruttive ed architettoniche di tipo civile con strutture portanti in c.a. e copertura a falde;
- Il complesso è costituito da un solo corpo di fabbrica destinato a residenza privata posta su area recintata, distinta a cortile, aree di percorsi e giardino condominiale;
- La dotazione impiantistica è di tipo comune: impianto citofonico, corpo scala centrale. Le condizioni di manutenzione e conservazione, in relazione alla vetustà, appaiono buone;
- L'appartamento posto al primo piano è dotato di mansarda, è costituito al piano primo da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, corpo scala che conduce al piano mansardato che si compone di soggiorno, bagno, camera singola e camera matrimoniale. L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio su cortile interno;
- Si riscontrano finiture di tipo civile: portone d'ingresso blindato, pavimenti, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, pareti intonacate, serramenti in legno con vetro doppio, persiane in legno, soggiorno con camino a vista posto al centro del soggiorno stesso;
- L'appartamento è arredato e contiene molteplici effetti personali del defunto Franco May;
- Lo stato conservativo e manutentivo risulta complessivamente scarso.

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 22.01.2018, si sono potuti rilevare danni ingenti provocati da una perdita d'acqua del water del piano superiore. Detta perdita ha bagnato il parquet del piano superiore, la parete del bagno, il soffitto sottostante nonché il soffitto della camera e anticamera del piano inferiore, compreso il controsoffitto in cartongesso, la parete e la moquette del piano inferiore. Occorre un intervento stimato in € 29.300,00 circa oltre IVA per il ripristino dello stato dei luoghi. Gli spazi interni sono così suddivisi:

- mq 80 1° piano;
- mq 90 piano sottotetto;
- mq 16 autorimessa

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	CONDIZIONI
appartamento	80,00	100%	scarse
sottotetto	90,00	100%	scarse
box	16,00	100%	buone

Superficie Commerciale totale abitazione P1 - P2 mq 170,00

Superficie commerciale totale box auto mq 16,00

FOTO STATO DI FATTO - PIANO PRIMO





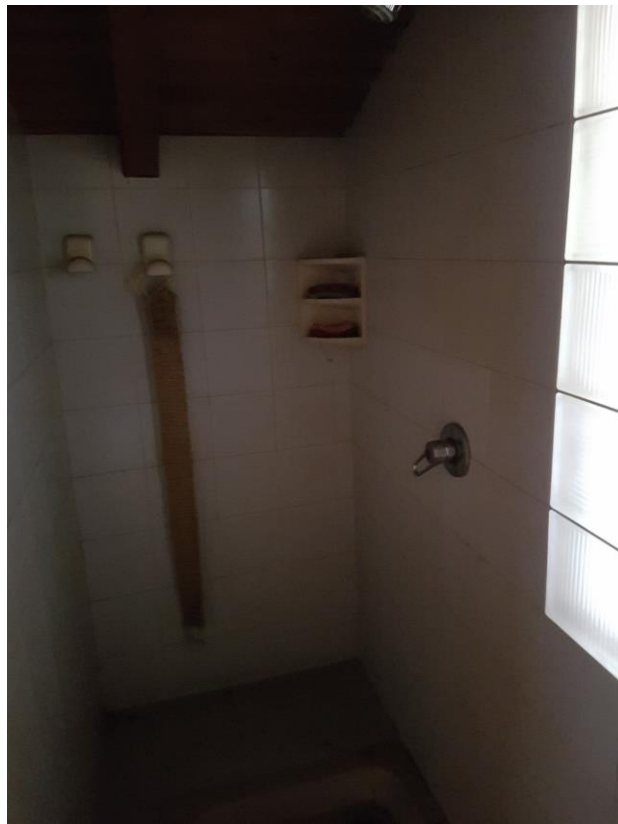






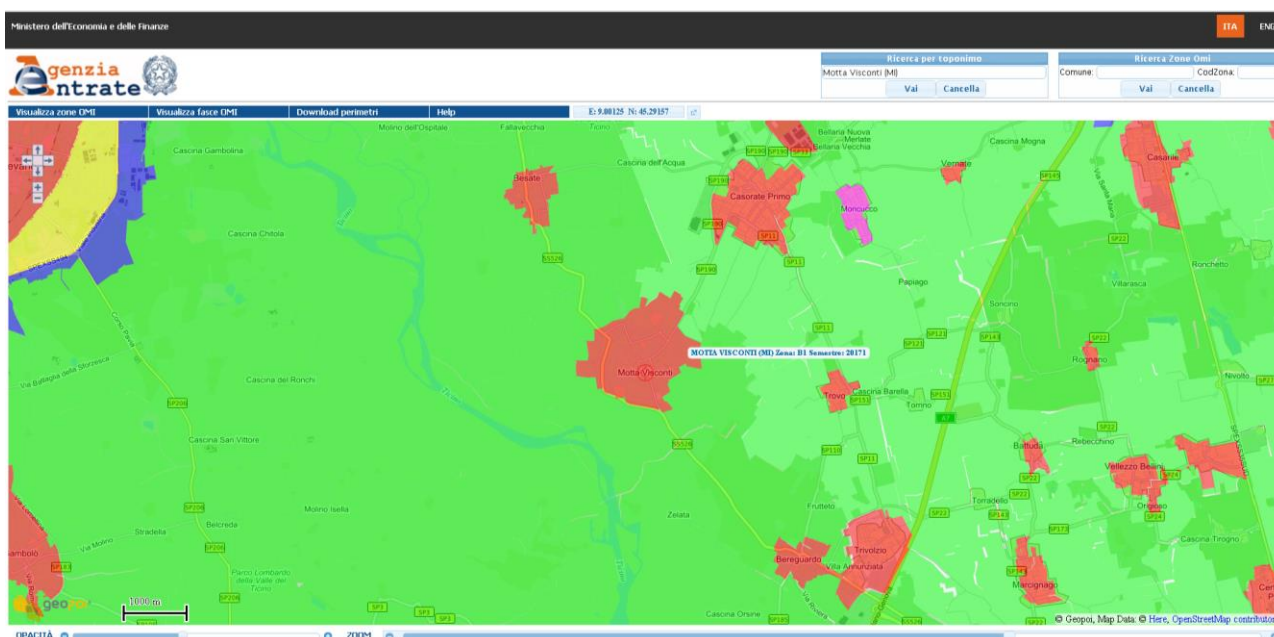
FOTO STATO DI FATTO - PIANO SOTTOTETTO





GIUDIZIO ESTIMATIVO

Criteri di stima



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MILANO
Comune: MOTTA VISCONTI
Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona censitale n.: 0
Tipologie prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	2,9	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	4,1	5,1	L
Box	NORMALE	700	950	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1800	L	3,5	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	1850	L	4,5	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il più probabile corrente valore di mercato del bene in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei parametri medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione ecc.. di beni similari a quelli in esame.

Fonti di informazione

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con

similari caratteristiche. Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Motta Visconti.

Valutazione delle superfici

Appartamento P1 - P2

Superficie	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
Mq 170,00	€ 900,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00

Box e cantina

Superficie	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
Mq 18,00	€ 500,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

Valore complessivo del lotto € 161.000,00

Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributati su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e rimborso di spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita (15%)

€ 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 35.700,00

Spese gestione condominiale insolute € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti € 0,00

Oneri notarile e provvigioni a carico dell'acquirente € 0,00

Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica/catastale € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per cert. Energetica € 300,00

Presso base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.000,00.**

Il Tecnico incaricato¹

Alberico geom. Damaris Barbara

¹) Il presente documento si compone di 12 pagine