TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

373/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit S.p.A

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Simona Caterbi

CUSTODE:

Maria Grazia Saia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LAURA MARIA VIGNATI

CF:VGNLMR68L71F205J
con studio in MILANO (MI) VIA SOLFERINO 18
telefono: 0278624350
email: lmvignati@fastwebnet.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 373/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORBETTA Vicolo Zari 2, frazione Cerello-Battuello, quartiere Cerello, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il bene oggetto di valutazione è localizzato nel nucleo urbanizzato di Cerello (Corbetta), un'area caratterizzata da un contesto residenziale a bassa densità con presenza di terreni agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene ad uno stabile rustico a corte aperta, tipico esempio di cascina lombarda, con tetto in coppi a falde inclinate e solai in legno. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e si affaccia sia sul cortile comune, che sui terreni direttamente collegati alle unità abitative.

All'interno l'appartamento si sviluppa su due piani, terreno e primo, i quali sono collegati mediante una scala di proprietà comune con altri proprietari.La scala in parola è dotata di un pianerottolo di arrivo al piano primo che conduce al ballatoio, anch'esso di proprietà comune.

Al piano terra il locale presenta un'altezza interna pari a mt 3.10, mentre al piano primo l'altezza risulta pari a mt 2.84.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 131 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Zari n.2, piano: T-1, intestato [redacted] derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/12/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2008 Repertorio n. 8745 Rogante: Tornambè Massimiliano Sede: Cinisello Balsamo Registrazione:Compravendita (n. 187.1/2008)
  Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: Cortile comune mappale 118, altra unità mappale 134, terreno mappale 521, vano scala comune.
  L'unità immobiliare è costituita da due piani collegati da una scala di proprietà in comunione con altri proprietari.

B **deposito artigianale** a CORBETTA Vicolo Zari 2, frazione Cerello-Battuello, quartiere Cerello, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il deposito è situato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 111 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Zari 2, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2008 Repertorio n. 8745 Rogante: Tornambè Massimiliano Sede: Cisinello Balsamo Registrazione:Compravendita (n. 186.1/2008)
  Coerenze: da nord e proseguendo in senso orario: Ripostiglio mappale 110, cortile comune mappale 118, ripostiglio mappale 112, proprietà di terzi.
  Si specifica che il bene è un deposito c/2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**99,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 43.640,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 43.640,00**
Data della valutazione:	**12/12/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2007 a firma di Massimiliano Tornambè ai nn. 8746/4787 di repertorio, registrata il 19/12/2007 a Cinisello Balsamo ai nn. 8746/4787, iscritta il 08/01/2008 a Pavia ai nn. 330/76, a favore di Banca di Roma S.p.a., contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: Euro 275.000,00.
Importo capitale: Euro 137.500,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/01/2017 a Tribunale di Milano ai nn. 4485/2017, trascritta il 27/03/2017 a Agenzia dell Entrate di Pavia ai nn. 4704/3027, a favore di Unicredit S.p.a, contro [redacted], derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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:

Si specifica che non sussiste alcun condominio.

Si specifica altresì che l'abitazione è adiacente- nella parte retrostante l'accesso- ad un terreno di proprietà della signora [redacted] e collegata a quest'ultimo mediante un cancello con porta. Il terreno in parola non è oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di Tornambè Massimilano ai nn. 8745/4786 di repertorio, registrato il 31/12/2007 a Monza 2 ai nn. 12824 serie 1T, trascritto il 08/01/2008 a Pavia ai nn. 329/187, in forza di Atto di compravendita .
Il titolo è riferito solamente a Foglio- 22, Mappale-131, Sub-701

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di Tornambè Massimilano ai nn. 8745/4786 di repertorio, registrato il 31/12/2007 a Monza 2 ai nn. 12824 serie 1T, trascritto il 08/01/2008 a Pavia ai nn. 328/186, in forza di Atto di compravendita .
Il titolo è riferito solamente a Foglio- 22, Mappale-111.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 20/04/1993 a firma di Mario Grossi ai nn. 79378/8633 di repertorio, registrato il 10/05/1993 a Abbiategrasso ai nn. 184 Serie 1V, trascritto il 20/05/1993 a Pavia ai nn. 5514/4151, in forza di Atto di donazione .
Il titolo è riferito solamente a Foglio- 22, Mappale-111

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di Successione di morte di Garaviglia Felice Ernesto (fino al 19/12/2007), registrato il 11/01/1973 a Abbiategrasso ai nn. 38 Vol.159, trascritto il 27/02/1973 a Pavia ai nn. 2450/2053, in forza di Successione di morte di Garaviglia Felice Ernesto.
Il titolo è riferito solamente a Foglio- 22, Mappale-131, Sub-701

[redacted] per la quota di 3/4, in forza di Scrittura privata autenticata (fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 20/04/1993 a firma di Mario Grossi ai nn. 79375 di repertorio, registrato il 10/05/1993 a Abbiategrasso ai nn. 335 serie 2V, trascritto il 20/05/1993 a Pavia ai nn. 5512/4149, in forza di Scrittura privata autenticata .
Il titolo è riferito solamente a Foglio- 22, Mappale-131, Sub-701

Firmato Da: VIGNATI LAURA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 81e7a0701a094c6e80a4f0a0ccc470a07

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si specifica che è stata effettuata una ricerca presso il Comune di Corbetta (Pg. 0025448 del 18/09/2017) dalla quale non è risultata presente alcuna documentazione afferente gli immobili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, l'immobile ricade in zona Cerello.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- NAF (Nucleo di antica formazione) - Carta della sensibilità paesaggistica: livello de sensibilità molto elevato.

- Carta dei Vincoli: Zona di interesse archeologico- areali di rischio (NTA del PTCP MIlano art 30; Soprintendenza archeologica).

L'unità immobiliare si trova in adiacente a un'area sottoposta a trasformazione urbanistica - ATU 12. (Ambito di transformazione urbanistica). Il progetto prevede la trasformazione di una frazione di Cerello con mira a completare il tessuto residenziale e a migliorare il sistema viabililistico attraverso la realizzazione di una strada che permetti di bypassare il centro di Cerello.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NON CONFORME

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente in Comune il titolo di agibilità (normativa di riferimento: Regolamento edilizio comune di Corbetta)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione agibilità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Rapidi
Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa.
Per l'agibilità si rende necessario far effettuare delle indagini sulla tenuta del solaio del piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NON CONFORME

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei tavolati interni. Il diverso spessore dei muri perimetrali rispetto a quanto rilevato altera il calcolo della consistenza. (normativa di riferimento: Conformità planimetrica catastale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo deposito della pratica comunale si rende necessario aggiornare la planimetria e la consistenza catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Previa pratica edilizia, si rende necessario effettuare un nuovo accatastamento dell'unità abitativa.: €2.500,00

Firmato Da: VIGNATI ALIDA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 S Serial#: 81f7a97d4a09d6e60a40a1ccd70e07

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VICOLO ZARI 2, FRAZIONE CERELLO-BATTUELLO, QUARTIERE CERELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORBETTA Vicolo Zari 2, frazione Cerello-Battuello, quartiere Cerello, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Il bene oggetto di valutazione è localizzato nel nucleo urbanizzato di Cerello (Corbetta), un'area caratterizzata da un contesto residenziale a bassa densità con presenza di terreni agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene ad uno stabile rustico a corte aperta, tipico esempio di cascina lombarda, con tetto in coppi a falde inclinate e solai in legno. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e si affaccia sia sul cortile comune, che sui terreni direttamente collegati alle unità abitative.

All'interno l'appartamento si sviluppa su due piani, terreno e primo, i quali sono collegati mediante una scala di proprietà comune con altri proprietari.La scala in parola è dotata di un pianerottolo di arrivo al piano primo che conduce al ballatoio, anch'esso di proprietà comune.

Al piano terra il locale presenta un'altezza interna pari a mt 3.10, mentre al piano primo l'altezza risulta pari a mt 2.84.

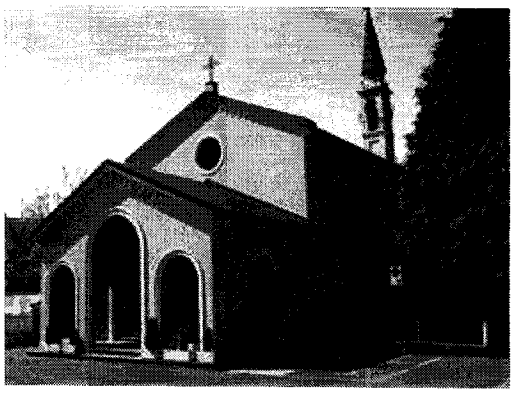
Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 131 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Zari n.2, piano: T-1, intestato a [redacted], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/12/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2008 Repertorio n. 8745 Rogante: Tornambè Massimiliano Sede: Cinisello Balsamo Registrazione:Compravendita (n. 187.1/2008)
  Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: Cortile comune mappale 118, altra unità mappale 134, terreno mappale 521, vano scala comune.
  L'unità immobiliare è costituita da due piani collegati da una scala di proprietà in comunione con altri proprietari.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corbetta centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale di San Vincenzo.

Firmato Da: VIGNATI ALIDA MARIA Emesso Da: ARUBADEC S.R.L. NG CA 3 Serial#: 61:7c97d4c09d6c6c60a1d0c0ccd79c07



COLLEGAMENTI

autobus distante 90 mt	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★
superstrada distante 90 mt	al di sopra della media	★★★★☆☆★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★
esposizione:	[illegible]	★★★★☆☆★★★★
luminosità:	[illegible]	★★★★☆☆★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★☆☆★★★★
impianti tecnici:	[illegible]	★★★★★☆☆★★
stato di manutenzione generale:	[illegible]	★★★★★☆☆★★
servizi:	[illegible]	★★★★★☆☆★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra l'unità immobiliare non presenta alcun tavolato interno e si trova allo stato grezzo; infatti non sono stati realizzati nè impianti nè opere di finitura, quali pavimentazioni, intonaci e verniciature. Si precisa che la finestra sul cortile non è presente. L'ingresso principale è ubicato sulla corte interna; una seconda porta si affaccia su un terreno adiacente alla proprietà, che non rapppresenta una pertinenza.

Al piano primo l'unità presenta un ingresso, un bagno con affaccio sul cortile ed una camera con finestra; detta unità è dotata di finiture ma non di impianti, fatta eccezione per la presenza di un boiler elettrico situato nel locale bagno per l'acqua calda. Il solaio del piano primo, da un semplice esame visivo, risulta in cattivo stato di manutenzione.

La scala di collegamento dei due piani, presenta condizioni di sufficiente manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

Firmato da: VIGNATI LAURA MARIA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61E7a9704a00dd6e60d40a0ad10a07

infissi esterni: doppia anta a battente monovetro realizzati in Legno e vetro . presenza di zanzariere in pessima condizione di manutenzione. La descrizione riguarda unicamente gli infissi del primo piano.

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro. la descrizione riguarda l'infisso del piano terra.

pareti esterne: costruite in Muri pieni in mattoni e pietra , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile

rivestimento interno: posto in locale principale al piano terra realizzato in intonaco tinteggiato. al piano terra il rivestimento interno delle pareti versa un'avanzato stato di degrado.

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle. rivestimento fino un'altezza di mt. 1.55.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. la descrizione riguarda il pavimento interno al primo piano.

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno . assenza di serratura

protezioni infissi esterni: taparelle realizzate in plastica

scale: esterna all'unità immobiliare con rivestimento in pietra. scala di uso comunale con presenza di parapetto in legno verniciato.

Delle Strutture:

copertura: semplice a due falde costruita in legno

solai: semplice ordinatura in legno. solaio e plafone da ristrutturare.

Degli Impianti:

gas: conformità: assente. assenza d'impianto.

condizionamento:. assenza d'impianto.

termico: conformità: assente. assenza d'impianto, nonostante la preswenza dei radiatori.

citofonico:. assenza d'impianto.

idrico: conformità: assente. al piano terra non sussiste impianto, mentre risulta vetusto quello presente al piano primo

elettrico: conformità: non rilevabile. non risulta presente al piano terra mentre quello al piano primo è da rinnovare.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Appartamento al piano terra e primo collegato da una scala di uso comune.	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	**63,00**				**63,00**

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: Agenzia delle Entrate Anno 2017 -1° semestre

Descrizione: Abitazioni di tipo economico in Corbetta zona Extraurbana/ Soriano, Cerello Battuello, Pobbia, Castellazzo.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Rustico/Casale

Indirizzo: Corbetta, vicolo Zari n.2

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 42.750,00 pari a 855,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Centrocasa

Descrizione: Rustico/casale

Indirizzo: Corbetta nella frazione di Cerello

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 27.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 25.650,00 pari a 513,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Rustico/Casale
Indirizzo: via Ernesto Parini n.98, Corbetta
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 513,51 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 54.150,00 pari a 487,84 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Rustico/Casale
Indirizzo: via Antonio Fogazzaro n.145, Corbetta
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 544,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 40.850,00 pari a 517,09 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	460,00	=	**28.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 28.980,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 28.980,00**

BENI IN CORBETTA VICOLO ZARI 2, FRAZIONE CERELLO-BATTUELLO, QUARTIERE CERELLO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a CORBETTA Vicolo Zari 2, frazione Cerello-Battuello, quartiere Cerello, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Maria Simoncini)
Il deposito è situato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 111 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Zari 2, piano: T, intestato [redacted] derivante

da Istrumento (atto pubblico) del 19/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2008 Repertorio n. 8745 Rogante: Tornambè Massimiliano Sede: Cisinello Balsamo Registrazione:Compravendita (n. 186.1/2008)
Coerenze: da nord e proseguendo in senso orario: Ripostiglio mappale 110, cortile comune mappale 118, ripostiglio mappale 112, proprietà di terzi.
Si specifica che il bene è un deposito c/2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corbetta centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale di San Vincenzo.

COLLEGAMENTI

autobus distante 90 mt

superstrada distante 90 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono

esposizione: pessimo

luminosità: pessimo

panoramicità: pessimo

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito è ubicato al piano terra e vi si accede mediante porta in ferro e vetro con apertura manuale e priva di serratura.

Si precisa che detto deposito, all'atto del sopralluogo, conteneva oggetti di vario tipo e un piccolo veicolo.

Delle Strutture:

copertura: semplice a due falde costruita in solaio in legno e manto di copertura in coppi. copertura a due falde inclinate. nella media

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

pavimentazione interna: realizzata in battuta di cemento

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. e' presente umidità di risalita

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	**36,00**				**36,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: deposito/magazzino posto al piano seminterrato

Indirizzo: via Verdi n.2, Corbetta

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 27.550,00 pari a 688,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: tecnocasa

Descrizione: deposito rustico

Indirizzo: via Parini, Corbetta

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 816,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 46.550,00 pari a 775,83 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,00	x	560,00	=	**20.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione,etc..), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i dati riportati dall'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 -opportunamente aggiustati con determinati coefficienti correttivi scelti in base alle caratteristiche del bene da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: Tecnocasa, www.Immobiliare.it, Centrocasa., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare di Milano, 1° Semestre 2017 Provincia MI, Comune: Corbetta. Zona: Extraurbana/SORIANO, CERELLO BATTUELLO, POBBIA , CASTELLAZZO DE` STAMPI. Codice zona R1.

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	63,00	0,00	28.980,00	28.980,00
B	deposito artigianale	36,00	0,00	20.160,00	20.160,00
				49.140,00 €	**49.140,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.640,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.640,00**

data 12/12/2017

il tecnico incaricato
LAURA MARIA VIGNATI