





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 99,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| 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

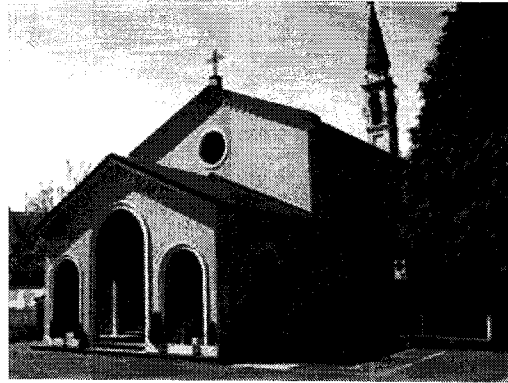
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*









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:

buona ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

ottima ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

molto buono ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

molto buono ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

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 rappresenta 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:

*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.

nella moeta ★★★★★ ☆★★★★★

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

nessuno ★★★★★★☆☆★

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

nella moeta ★★★★★ ☆★★★★★

*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.

nessuno ★★★★★★☆☆★

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

nella moeta ★★★★★ ☆★★★★★

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

in piastrelle ★★★★★ ☆★★★★★

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

nella moeta ★★★★★ ☆★★★★★

*protezioni infissi esterni:* taparelle realizzate in plastica

nessuno ★★★★★★☆☆★

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

sulla merla ★★★★★ ☆★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* semplice a due falde costruita in legno

al di sotto della moeta ★★★★★★☆☆★

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

nessuno ★★★★★★☆☆★

Degli Impianti:

*gas:* conformità: assente. assenza d'impianto.

★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

*condizionamento:*. assenza d'impianto.

★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

*citofonico:*. assenza d'impianto.

★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

nessuno ★★★★★★☆☆★

*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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

Emilia - Via Vignati 1/A - 41041 Madonna Emilia (MO) - Tel. 0575/29781 - 0575/29782 - Fax 0575/29783 - Email: laura.vignati@unicredit.it



|   |              |   |       |   |              |
|---|--------------|---|-------|---|--------------|
| Appartamento al piano terra e<br>primo collegato da una scala di<br>uso comune. | 63,00        | x | 100 % | = | 63,00        |
| <b>Totale:</b>  | <b>63,00</b> |   |       |   | <b>63,00</b> |

#### 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.

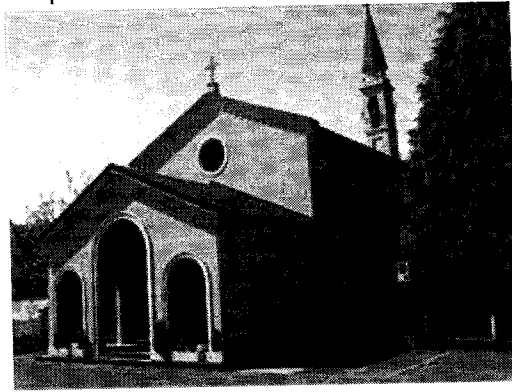
Identificazione catastale:

- 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 paesagistiche: Chiesa parrocchiale di San Vincenzo.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 90 mt

al servizio delle ferrovie ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante 90 mt

all'uscita della strada ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### 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.

buona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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 | = | <b>20.160,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                              | <b>€ 20.160,00</b> |
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€ 20.160,00</b> |

## 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<br>artigianale | 36,00       | 0,00            | 20.160,00          | 20.160,00          |
|    |                         |             |                 | <b>49.140,00 €</b> | <b>49.140,00 €</b> |

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