



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

FALLIMENTARE

DEBITORE:

GIUDICE:

CURATORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **47,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è collocato al piano sottotetto di un edificio di quattro piani fuori terra, con copertura a più falde, con all'interno struttura a vista.

L'unità immobiliare è formata da un locale soggiorno, una camera, un bagno, un angolo cucina e tre balconi. È di fatto unito all'appartamento di cui al sub 7 sullo stesso piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 sottotetto, ha un'altezza interna da cm 210 a cm 344. Identificazione catastale:

- l foglio 10 particella 1043 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 161.39 Euro indirizzo catastale: VIA PIERSANTI MATTARELLA n. 39 , piano: 3, intestato a' derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a Nord ed Est cortile comune, a Sud vano scala comune e cortile comune, a Ovest cortile comune
superficie catastale mq 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

B appartamento a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **46,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è collocato al piano sottotetto di un edificio di quattro piani fuori terra, con copertura a più falde, con all'interno struttura a vista.

L'unità immobiliare è formata da un locale soggiorno, una camera, un bagno, un angolo cucina e tre balconi. È di fatto unita all'appartamento di cui al sub 6 sullo stesso piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 sottotetto, ha un'altezza interna da cm 210 a cm 344. Identificazione catastale:

- l foglio 10 particella 1043 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 161.39 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 39, piano: 3, intestato a' derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a Nord cortile comune e vano scala comune, a Est cortile comune, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

C posto auto a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto scoperto, esterno alla recinzione del complesso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- l foglio 10 particella 1044 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a' derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a Nord via Piersanti Mattarella, a Est altra u.i., a Sud e Ovest mapp. 1043
superficie catastale mq 13

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 **giudiziale**, iscritta il 27/03/2015 a Pavia ai nn. _____, a favore di _____ contro _____ derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 22/12/2014.
Importo capitale: € 24.385,85

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 02/04/2015 a Pavia ai nn. _____ a favore di _____ contro _____ derivante da Decreto ingiuntivo _____ emesso dal Tribunale di Milano il 21/02/2015.
Importo capitale: € 136.237,40.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____ contro _____ derivante da atto giudiziario _____ emesso dal Tribunale di Milano il 5 maggio 2017.

Pignoramento registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il 27/01/2016 a Pavia ai nn. _____ a favore di _____ contro _____

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: -----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----
Millesimi condominiali: **103,29(A)+102,09(B)**

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2009), stipulato il 20/02/2009 a firma di _____ ai nn. _____ di repertorio, registrato il 03/03/2009 a Addategrasso a _____

Si tratta dell'acquisto del terreno, e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009). registrata il 02/11/1976 a Abbiategrasso ai trascritta il 09/06/1977 a Pavia ai

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 - 23) N. 10 e successive varianti, intestata a egale rappresentante della , per lavori di realizzazione di complesso residenziale con annesse pertinenze a box, presentata il 21/01/2009, agibilità del 11/12/2013.

Varianti: del 27/11/2009 - del 07/06/2010 - 25/03/2011 (con variante del 04/02/2013 e integrazione del 11/02/2013) - Fine lavori e collaudo: protocollo del 21/06/2013

Denuncia di Inizio Attività intestata a legale rappresentante della per lavori di realizzazione di modifiche interne e ampliamento al piano sottotetto, presentata il 15/12/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i due appartamenti al piano terzo sottotetto sub 6 e sub 7 sono stati di fatto uniti senza pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A e B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza con lo stato reale delle unità immobiliari di cui al sub 6 e al sub 7.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A e B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39, FRAZIONE POBBIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **47,07 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è collocato al piano sottotetto di un edificio di quattro piani fuori terra, con copertura a più falde, con all'interno struttura a vista.

L'unità immobiliare è formata da un locale soggiorno, una camera, un bagno, un angolo cucina e tre balconi. È di fatto unito all'appartamento di cui al sub 7 sullo stesso piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 sottotetto, ha un'altezza interna da cm 210 a cm 344. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1043 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA PIERSANTI MATTARELLA n. 39, piano: 3, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a Nord ed Est cortile comune, a Sud vano scala comune e cortile comune, a Ovest cortile comune.
Superficie catastale mq 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	4,00 (piano sottotetto)	☆☆☆☆☆
esposizione:	solare	☆☆☆☆☆
luminosità:	4,00 (piano sottotetto)	☆☆☆☆☆
panoramicità:	4,00 (piano sottotetto)	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	4,00 (piano sottotetto)	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottimo	☆☆☆☆☆
servizi:	4,00 (piano sottotetto)	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: finestre con persiane in alluminio realizzati in PVC con vetrocamera



infissi interni: porte ad anta o scorrevoli realizzati in legno tamburato verniciato



manto di copertura: realizzato in tegole canadesi



pavimentazione interna: realizzata in legno in listoni, in tutti gli ambienti bagni compresi



Degli impianti:

ascensore: oleodinamico conformità: numero 13CA0069 del 05/06/2013. Rilasciata il 13/06/2013 da AM Elevatori snc Bernate Ticino (MI)



elettrico: civile 3 Kw conformità: SI



termico: centralizzato con contabilizzatori con alimentazione in metano i diffusori sono in serpentina a pavimento conformità: SI, portata termica 50kW



CLASSE ENERGETICA:



[69,98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15085-000116/13 registrata in data 25/06/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,24	x	100 %	=	39,24
balconi	15,66	x	50 %	=	7,83
Totale:	54,90				47,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per appartamenti periferici classe energetica A-B €/mq 1500,00/1800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 1500,00/1700,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 1038,00 €/mq medio 1128,00 €/mq massimo 1219,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 1700,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,07 x 1.700,00 = 80.019,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.019,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.019,00

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39 , FRAZIONE PobbIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39 , frazione PobbIA, della superficie commerciale di 46,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è collocato al piano sottotetto di un edificio di quattro piani fuori terra, con copertura a più falde, con all'interno struttura a vista.

L'unità immobiliare è formata da un locale soggiorno, una camera, un bagno, un angolo cucina e tre balconi. È di fatto unito all'appartamento di cui al sub 6 sullo stesso piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 sottotetto, ha un'altezza interna da cm 210 a cm 344. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 39, piano: 3, intestato a  derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a Nord cortile comune e vano scala comune, a Est cortile comune, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre con persiane in alluminio 

realizzati in PVC con vetrocamera

infissi interni: porte ad anta o scorrevoli realizzati in legno tamburato verniciato

manto di copertura: realizzato in tegole canadesi

pavimentazione interna: realizzata in legno parquet in listoni. in tutti gli ambienti bagni compresi

Degli impianti:

ascensore: oleodinamico conformità: numero 13CA0069 del 05/06/2013. Rilasciata il 13/06/2013 da AM Elevatori snc Bernate Ticino (MI)

elettrico: civile 3 Kw conformità: SI

termico: centralizzato con contabilizzatori con alimentazione in metano i diffusori sono in serpentina a pavimento conformità: SI. portata termica 50kW



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 15085-000116/13 registrata in data 25/06/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,08	x	100 %	=	39,08
balcone	14,92	x	50 %	=	7,46
Totale:	54,00				46,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per appartamenti periferici classe energetica A-B €/mq 1500,00/1800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 1500,00/1700,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 1038,00 €/mq medio 1128,00 €/mq massimo 1219,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 1700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 46,54 x 1.700,00 = 79.118,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.118,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.118,00

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39 , FRAZIONE POBBIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39 , frazione Pobbia. della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto scoperto, esterno alla recinzione del complesso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1044 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 22.83 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a
▶ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in
visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord via Piersanti Mattarella, a Est altra u.i., a Sud e Ovest mapp. 1043
Superficie catastale mq 13

Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto con pavimentazione in massetti autobloccanti in conglomerato cementizio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici cad. € 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per posto auto singolo a corpo pari a € 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39, FRAZIONE PobbIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39 , frazione Pobbia, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto scoperto con pavimentazione in massetti autobloccanti in conglomerato cementizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1044 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro. indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n 41, piano: T, intestato a  derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: A Nord via Piersanti Mattarella, a Est e a Sud mapp. 1043, a Ovest altra u.i.

Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Posto auto scoperto con pavimentazione in massetti autobloccanti in conglomerato cementizio.

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
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici €/cad 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per posto auto singolo a corpo pari a € 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39, FRAZIONE POBBIA

SEDE STRADALE

DI CUI AL PUNTO E

sede stradale a CORBETTA via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di una porzione di risulta dal frazionamento per la realizzazione dell'edificio sull'attuale mapp. 1043

Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1015 (catasto fabbricati), consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Milano sc, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Costituzione del 23/04/2009 [redacted]

Coerenze: a Nord mapp. 87, a Est canale irrigatore, a Sud mapp. 1043 e 1044, a Ovest mapp. 944.

Si tratta di una fascia di rispetto per canale scolmatore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante le caratteristiche dell'area a destinazione agricola si individua il valore al metro quadro sulla base dei valori delle Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano riferito all'anno 2017 - come seminativo irriguo Regione Agraria n. 4 - pari a € 7,24.

Si assume il valore di €/mq 7,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 7,00 = € 280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 280,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: online e locali, osservatori del mercato immobiliare TE.MA, Agenzia delle Entrate OMI, agenzie immobiliari online

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	47,07	0,00	80.019,00	80.019,00
B	appartamento	46,54	0,00	79.118,00	79.118,00
C	posto auto	13,00	0,00	6.000,00	6.000,00
D	posto auto	13,00	0,00	6.000,00	6.000,00
E	sede stradale	40,00	0,00	280,00	280,00
				171.417,00 €	171.417,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 160.417,00

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----

Riduzione per arrotondamento: € 417,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 160.000,00



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **60,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
 Appartamento di due locali più servizi con angolo cottura posto al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 39, piano: 2, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Superficie catastale mq 55

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

B box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
 Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune
 Superficie catastale mq 28

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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 **giudiziale**, registrata il 21/02/2015 a Milano ai _____ iscritta il 02/04/2015 a Pavia ai nn. RP _____
a favore di _____ contro _____
derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo capitale: € 136.237,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col n. 384 di repertorio,
trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____
derivante da Atto giudiziario

pignoramento registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il
27/01/2016 a Pavia ai _____ a favore di _____ contro _____
derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: -----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----
Millesimi condominiali: **144,02(A)+25,25(B)**
Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1. in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2009), stipulato il 20/02/2009 a firma di [redacted] ai [redacted] di repertorio, registrato il 03/03/2009 a Abbiategrosso ai [redacted]

Si tratta dell'acquisto del terreno e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ida Valenti per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009), registrata il 02/11/1976 a Abbiategrosso ai [redacted] vol 169, trascritto il 09/06/1977 a Pavia ai [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 - 23 D.P.R. n. 380/2001) N. 10 e successive varianti, intestata a [redacted] legale rappresentante della [redacted], per lavori di Realizzazione di complesso residenziale con annesse pertinenze a uso, presentata il 21/01/2009, agibilità del 11/12/2013.

Varianti: [redacted] del 27/11/2009 - [redacted] del 07/06/2010 - [redacted] 25/03/2011 (con variante n. 15 del 04/02/2013 e integrazione del 11/02/2013). Fine lavori e collaudo: protocollo del 21/06/2013.

Denuncia di Inizio Attività e successive varianti, intestata a [redacted] rappresentante della [redacted] per lavori di realizzazione di modifiche interne e ampliamento al piano sottotetto, presentata il 15/12/2014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 scheda 1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzature abbattute
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza con lo stato di fatto delle unità immobiliari di cui al sub 6 e al sub 7.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

1 Aggiornamento planimetria catastale: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39, FRAZIONE POBBIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 39, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **60,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento di due locali più servizi con angolo cottura posto al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 39, piano: 2, intestato a **[REDACTED]** derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Superficie catastale mq 55.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre con persiane in alluminio realizzati in PVC con vetrocamera ★★★★★☆☆☆☆☆

infissi interni: le porte sono state rimosse ★★★★★☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole canadesi ★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in ceramica in tutti gli ambienti bagni compresi ★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: oleodinamico conformità: numero 13CA0069 del 05/06/2013. Rilasciata il 13/06/2013 da AM Elevatori snc Bernate Ticino (MI)

elettrico: civile 3 Kw conformità: SI

termico: centralizzato con contabilizzatori con alimentazione in metano i diffusori sono in serpentina a pavimento conformità: SI. portata termica 50kW



CLASSE ENERGETICA:



[69,98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15085-000116/13 registrata in data 25/06/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	50,88	x	100 %	=	50,88
balconi	18,32	x	50 %	=	9,16
Totale:	69,20				60,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per appartamenti periferici classe energetica A-B €/mq 1500,00/1800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 1500,00/1700,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 1038,00 €/mq medio 1128,00 €/mq massimo 1219,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,04 x 1.700,00 = € 102.068,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	- € 68,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.000,00

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 39, FRAZIONE Pobbia

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 39 frazione Pobbia della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1043 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a  derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune
Superficie catastale mq 28.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone in doghe (arrotolamento)
realizzati in pannello in lamiera



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in grès ceramico



CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00

Totale:	24,00	24,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici €/cad 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per autorimessa di ampie dimensioni € 22.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 22.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare TE.MA, Agenzia delle Entrate OMI, agenzia immobiliari online.

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	60,04	0,00	102.000,00	102.000,00
B	box singolo	24,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				124.500,00 €	124.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 4.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.400,00

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: ----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

Riduzione per arrotondamento: € 400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.000,00



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Pobbia. della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 245 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq. rendita 68.17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in
visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord vano scala comune e cortile comune, a Est cortile comune, a Sud altra u.i.,
a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	----
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento emessa il 05/05/2016 da Tribunale di Milano col n. 384 di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____ contro Costruzioni Immobiliari Magenta sri, derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario TINEP ai nn. 53530, trascritto il 27/01/2016 a Pavia ai nn. _____ a favore di _____ contro _____ derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	25,26
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali né è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2009) stipulato il 20/02/2009 a firma di _____ ai nn. _____ registrato il 03/03/2009 a Abbiategrasso ai _____

Si tratta dell'acquisto del terreno e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009), registrata il 02/11/1976 a Abbiategrasso ai _____ trascritta il 09/06/1977 a Pavia ai _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 - 23) N. 10 e successive varianti, intestata a Lorenzani Leonardo legale rappresentante della , per lavori di Realizzazione di complesso residenziale con annesse pertinenze a box, presentata il 21/01/2009, agibilità del 11/12/2013.

Varianti: del 27/11/2009 - del 07/06/2010 - del 25/03/2011 (con variante del 04/02/2013 e integrazione del 11/02/2013). Fine lavori e collaudo: protocollo del 21/06/2013.

Denuncia di Inizio Attività e successive varianti, intestata a legale rappresentante della , per lavori di realizzazione di modifiche interne e ampliamento al piano sottotetto, presentata il 15/12/2014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 41, FRAZIONE POBBIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 245 cm. Identificazione catastale:

- folgio 10 particella 1043 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord vano scala comune e cortile comune, a Est cortile comune, a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone in doghe (arrotolamento) realizzati in pannello in lamiera



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in grès ceramico



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici €/cad 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per autorimessa di ampie dimensioni pari a € 22.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 22.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare TE.MA, Agenzia delle Entrate OMI, agenzia immobiliari online

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	24,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				22.500,00 €	22.500,00 €

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: **€ 22.500,00**

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.500,00**



LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Poggio della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in
visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-----
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 da Tribunale di Milano col _____ li repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____

_____ contro _____

derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ rascritto il 27/01/2016 a Pavia ai _____, a favore di _____ contro _____

derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: -----

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi condominiali: 25,26

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali né è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2009), _____ a firma di _____ ai _____, registrato il 03/03/2009 a Abbiategrasso ai _____

Si tratta dell'acquisto del terreno e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ida Valenti per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009), registrata il 02/11/1976 a Abbiategrasso ai nn. 71 vol 169, trascritta il 09/06/1977 a Pavia ai _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 - 23 D.P.R. n. 380/2001) N° 10 e successive varianti, intestata a _____ legale rappresentante della _____, per lavori di Realizzazione di complesso residenziale con annesse pertinenze a box, presentata il 21/01/2009, agibilità del 11/12/2013.

Varianti: _____ del 27/11/2009 - _____ del 07/06/2010 - _____ 03/2011 (con variante n. 15 del 04/02/2013 e integrazione del 11/02/2013) Fine lavori e collaudo: protocollo del 21/06/2013

Denuncia di Inizio Attività e successive varianti, intestata a _____ legale rappresentante della _____ } per lavori di Realizzazione di modifiche interne e ampliamento al piano sottotetto, presentata il 15/12/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 41, FRAZIONE POBBIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a _____ rivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in

visura dei dati di superficie.

Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone in doghe (arrotolamento) realizzati in pannello in lamiera



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in grès ceramico



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici €/cad 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per autorimessa di ampie dimensioni pari a € 22.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 22.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare TE.MA, Agenzia delle Entrate OMI, agenzia immobiliari online

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	24,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				22.500,00 €	22.500,00 €

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: **€ 22.500,00**

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: **----**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **----**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **----**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.500,00**



LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68.17 Euro, indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-----
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano cc di repertorio
trascritta il 09/02/2017 a Milano ai nn. _____ a favore di _____
Fallimento di _____ contro _____
derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrato il 14/12/2015 da l'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il
27/01/2016 a Pavia ai _____ a favore di _____ contro _____
derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	25,26
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali né è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1. in forza di Atto di compravendita (dal
20/02/2009), stipulato il 20/02/2009 a firma di _____
di repertorio, registrato il 03/03/2009 a Abbiategrasso ai _____

Si tratta dell'acquisto del terreno e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009). registrata il
02/11/1976 a Abbiategrasso ai _____ vol 169, trascritta il 09/06/1977 a Pavia ai _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 - 23 D.P.R. n. 380/2001) N. 10 e successive varianti, intestata a [redacted] legale rappresentante della [redacted], per lavori di realizzazione di complesso residenziale con annesse pertinenze a box, presentata il 21/01/2009, agibilità del 11/12/2013.

Varianti: [redacted] del 27/11/2009 - [redacted] del 07/06/2010 - [redacted] 25/03/2011 (con variante [redacted] del 04/02/2013 e integrazione del 11/02/2013) Fine lavori e collaudo: protocollo del 21/06/2013

Denuncia di Inizio Attività e successive varianti, intestata a [redacted] legale rappresentante della [redacted] per lavori di Realizzazione di modifiche interne e ampliamento al piano sottotetto, presentato il 15/12/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 scheda 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA PIERSANTI MATTARELLA 41, FRAZIONE POBBIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORBETTA Via Piersanti Mattarella 41, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Autorimessa singola con chiusura elettrocomandata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 245. Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1043 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68.17 Euro indirizzo catastale: Via Piersanti Mattarella n. 41, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord altra u.i., a Est cortile comune, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone in doghe (arrotolamento) realizzati in pannello in lamiera



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in grès ceramico



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
autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box singoli periferici €/mq 10.000,00/14.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI R1 2° semestre 2016 abitazioni civili stato ottimo €/mq 790,00/1100,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it minimo 704,00 €/mq medio 849,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio per autorimessa di ampie dimensioni pari a € 22.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Corbetta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare TE.MA, Agenzia delle Entrate OMI, agenzia immobiliari online

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	24,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				22.500,00 €	22.500,00 €

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: € 22.500,00

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.500,00

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORBETTA via Milano SC, frazione Pobbia. della superficie commerciale di 1.270,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Si tratta di un terreno compreso in area a destinazione agricola, attualmente in parte a verde e in parte sterrato.

Identificazione catastale:

- i foglio 10 particella 1017 (catasto fabbricati), consistenza 1270 mq, indirizzo catastale: Via Milano sc, piano: T, intestato a [REDACTED] lerivante da Costituzione del 23/04/2009 protocollo Coerenze: a Nord mapp. 1043, a Est canale irrigatore, a Sud mapp. 559, a Ovest 945

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.270,00 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:	€ 8.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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 18/06/2010 a firma di [redacted] di repertorio, iscritta il 23/06/2010 a Pavia ai nn. [redacted] contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 600.000,00.
Importo capitale: € 300.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col [redacted] di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai nn. [redacted], a favore di [redacted]

derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai [redacted], trascritto il 27/01/2016 a Pavia ai [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: ----

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ----

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: ----

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2009), stipulato il 20/02/2009 a firma di [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, registrato il 03/03/2009 a Abbiategrasso ai [redacted]

Si tratta dell'acquisto del terreno e di un piccolo manufatto soprastante, sul quale venne edificato il complesso residenziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ida Valenti per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2009), registrata il

02/11/1976 a Abbiategrasso ai vol 169, trascritta il 09/06/1977 a Pavia ai

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2016 e varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole di interesse strategico - PdR 02 - Normativa di Piano, titolo III -

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORBETTA VIA MILANO SC, FRAZIONE POBBIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORBETTA via Milano SC, frazione Pobbia, della superficie commerciale di **1.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un terreno compreso in area a destinazione agricola, attualmente in parte a verde e in parte sterrato.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 10 particella 1017 (catasto fabbricati), consistenza 1270 mq, indirizzo catastale: Via Milano sc, piano: T, intestato a _____ erivante da Costituzione del 23/04/2009 protocollo _____
Coerenze: a Nord mapp. 1043, a Est canale irrigatore, a Sud mapp. 559, a Ovest 945

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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
terreno	1.270,00	x	100 %	=	1.270,00
Totale:	1.270,00				1.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante le caratteristiche dell'area a destinazione agricola si individua il valore al metro quadro sulla base dei valori delle Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano valevole per l'anno 2017 - come seminativo irriguo Regione Agraria n. 4 - pari a € 7,24.

Si assume il valore di €/mq 7,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.270,00 x 7,00 = € 8.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.890,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 2 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 3 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	terreno agricolo	1.270,00	0,00	8.890,00	8.890,00
				8.890,00 €	8.890,00 €

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: € 8.890,00

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: ----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato: € 9.000,00



LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MAGENTA Corso Europa 82 della superficie commerciale di 159,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un locale unico con servizi igienici e locale spogliatoio. Il locale principale è privo di finiture e impianti; la zona servizi è dotata dell'impianto idrico-sanitario e del rivestimento ceramico alle pareti e pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 con cantina all'interrato, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 161 mq, rendita 494,56 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: 1-S1, intestato a Costruzioni Immobiliari Magenta srl, derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud cortile e vano scala comune, a Ovest cortile comune mapp. 1055
superficie catastale mq 161

L'intero edificio sviluppato 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,77 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:	€ 72.105,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ di _____ di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai _____ a favore di _____ contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano _____ di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____ contro _____ derivante da Atto giudiziario pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il 27/01/2016 a Pavia ai _____ a favore di _____ contro _____ derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	77,85
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 8.000,00/10.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(_____) per la quota di 1/1 in forma di Compravendita (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ di _____ di _____ di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai _____ trascritto il 08/06/2011 a Pavia ai nn. _____ Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106. 457. 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1
_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ (dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).
_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 9/2011 PE 542/2007 e successive varianti, intestata a Petesi Agnese
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il r _____ di
protocollo, rilasciata il 25/02/2011.
PdC volturato a _____ il 02/11/2011.

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) _____ intestata a
_____ per lavori di nuova costruzione di cui _____ e, presentata
il 10/12/2013 con il _____ di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1.500,00 (a carico della Procedura).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è privo di finiture e impianti; privo di agibilità.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di completamento finiture e impianti e successiva
richiesta di agibilità. Occorre presentare pratica di completamento delle opere in quanto la C.E. è
scaduta anche nella proroga richiesta sino al 15/12/2016.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di completamento e richiesta di agibilità: € 2.000,00

La difformità è dettata solo dal fatto che l'unità risulta incompleta dal punto di vista delle finiture e
degli impianti; nei locali servizi igienici sono già in opera l'impianto idrico sanitario e il rivestimento
ceramico del pavimento e pareti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGENTA CORSO EUROPA 82
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MAGENTA Corso Europa 82 della superficie commerciale di **159,77 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un locale unico con servizi igienici e locale spogliatoio. Il locale principale è privo di finiture e impianti; la zona servizi è dotata dell'impianto idrico-sanitario e del rivestimento ceramico alle pareti e pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 con cantina all'interrato, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 161 mq, rendita 494,56 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: 1-S1, intestato a Costruzioni Immobiliari Magenta srl, derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a Nord altra u.i., a Est altra u.i, a Sud cortile e vano scala comune, a Ovest cortile comune mapp. 1055.
Superficie catastale mq 161

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

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 Novara, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante km 1,5

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino -Trieste



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: anta a battente e fissi realizzati in alluminio con vetrocamera



infissi interni: porta a battente realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in cls prefabbricato



pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico. solo nei locali per i servizi igienici



Degli impianti:

ascensore: l'impianto è condominiale ma attualmente è presente il solo vano senza alcuna cabina



Delle Strutture:

copertura: tegoli e shed costruita in cls prefabbricati



strutture verticali: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



travi: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



solai: predalles completato in opera



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	158,76	x	100 %	=	158,76
cantina	4,04	x	25 %	=	1,01
Totale:	162,80				159,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per capannoni nuovi periferici €/mq 650,00/800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 laboratori in stato normale €/mq 550,00/700,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 capannoni industriali in stato normale €/mq 450,00/650,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

capannoni industriali (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 677,00 €/mq massimo 767,00 €/mq

laboratori (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 654,00 €/mq massimo 722,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 730,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,77 x 730,00 = **116.632,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento € 150,00/mq circa	-24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.632,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.632,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- l la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- l le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- l 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	laboratorio artigianale	159,77	0,00	92.632,10	92.632,10



92.632,10 €

92.632,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
mancaza di ascensore (realizzato il solo vano - a copertura della futura installazione)	-20%	-18.526,42
		18.526,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 72.105,68

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----

Riduzione per arrotondamento: € 105,68

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 72.000,00



LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di 163,35 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile si presenta come un unico vano, al rustico. Risulta privo di finiture e impianti; il corpo servizi igienici (come indicato nella planimetria catastale e negli atti di fabbrica) non è stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 158 mq, rendita 471,70 Euro. Indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile comune mapp. 1055, a Sud cortile comune e vano scala comune, a Ovest altra u.i.
- superficie catastale mq 158

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,35 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:	€ 67.796,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ ai n _____
di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai nn. _____ a favore di _____
_____, contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col _____ di repertorio,
trascritta il 09/02/2017 a Milano ai nn. _____ contro _____
derivante da Atto giudiziario
pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.F.P. ai _____ trascritto il
27/01/2016 a Pavia ai _____ a favore di _____ contro _____
derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	77,06
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 8.000,00/10.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALI E PROPRIETARIO:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011),
con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ ai n _____ di
di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso _____ trascritto il 08/06/2011 a
Pavia ai _____
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106, 457, 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1

_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ il
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire _____ e successive varianti, intestata a _____
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il _____
protocollo, rilasciata il 25/02/2011.
PdC volturato a _____ il 02/11/2011

_____ (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) _____ intestata a _____
_____ per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata
il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1.500,00 (a carico della Procedura).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT.- piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile privo di finiture e impianti; vani servizi igienici
non realizzati - privo di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di completamento finiture e impianti e successiva
richiesta di agibilità. Occorre presentare pratica di completamento delle opere in quanto la C.E. è
scaduta anche nella proroga richiesta sino al 15/12/2016.

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 DIA di completamento e richiesta agibilità: € 2.000,00

La non conformità è da intendersi come mancanza di completamento delle opere.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



La scheda catastale corrisponde allo stato edilizio assentito ma è difforme dallo stato di fatto in quanto l'u.i. non è stata completata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



laboratorio artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **163,35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si presenta come un unico vano, al rustico. Risulta privo di finiture e impianti; il corpo servizi igienici (come indicato nella planimetria catastale e negli atti di fabbrica) non è stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1053 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 158 mq, rendita 471,78 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: 1, intestato a **ARUBAPEC S.p.A.**, derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile comune mapp. 1055, a Sud cortile comune e vano scala comune, a Ovest altra u.i.
- Superficie catastale mq 158

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novara e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste

ferrovia distante Km 1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

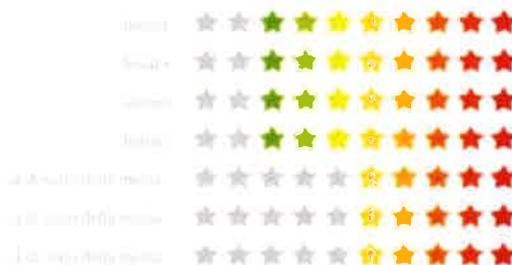
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente e fissi realizzati in alluminio con vetrocamera



infissi interni: porta a battente realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in cls prefabbricato



Degli Impianti:

ascensore: si tratta di impianto condominiale, attualmente è presente il solo vano senza alcuna cabina.



Delle Strutture:

copertura: tegoli e shed costruita in cls prefabbricati



strutture verticali: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



travi: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



solai: predalles completato in opera



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	163,35	x	100 %	=	163,35
Totale:	163,35				163,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA - Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per capannoni nuovi periferici €/mq 650,00/800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 laboratori in stato normale €/mq 550,00/700,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 capannoni industriali in stato normale €/mq 450,00/650,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

capannoni industriali (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 677,00 €/mq massimo 767,00 €/mq

laboratori (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 654,00 €/mq massimo 722,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 730,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 163,35 x 730,00 = 119.245,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento € 150,00/mq circa + € 7.000,00 circa per il blocco servizi.	- € 32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.245,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.245,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari.

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	laboratorio artigianale	163,35	0,00	87.245,50	87.245,50
				87.245,50 €	87.245,50 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
mancaza di ascensore (realizzato il solo vano - a copertura della futura installazione)	-20%	-17.449,10
		17.449,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.796,40

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato: € 68.000,00



LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a MAGENTA Corso Europa 82 della superficie commerciale di 259,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di un unico vano privo di finiture e impianti; i vani a servizi igienici non sono stati realizzati. Il piano di calpestio è in terra battuta e il locale è inoltre ingombro di materiale edile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 8,27. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 245 mq, rendita 847,76 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: a Nord, Sud e Ovest altra u.i., a Est cortile comune mapp. 1054 superficie catastale mq 260

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	259,74 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:	€ 119.818,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato:	€ 120.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ di _____ ai _____ di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai _____ contro _____ a favore di _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col n. 384 di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____ contro Costruzioni Immobiliari Magenta srl, derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il 27/01/2016 a Pavia ai _____, a favore di _____ contro _____, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	107,52
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 10.000,00/12.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011) con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ ai _____ di _____ di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai _____ trascritto il 08/06/2011 a Pavia ai _____
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106, 457, 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/1

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di (dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione c (dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire _____ e successive varianti, intestata a
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il n. prot. 34317 di
protocollo, rilasciata il 25/02/2011.
PdC volturato a _____ il 02/11/2011

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) _____ intestata a
_____, per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata
il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1.500,00 (a carico della Procedura).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è incompleto per finiture e impianti; il corpo
servizi non è stato realizzato; è privo di agibilità.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di completamento finiture e impianti e successiva
richiesta di agibilità. Occorre presentare pratica di completamento delle opere in quanto la C.E. è
scaduta anche nella proroga richiesta sino al 15/12/2016
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

1 DIA di completamento: € 2.000,00

La non conformità è da intendersi come mancanza di completamento delle opere.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda catastale corrisponde allo stato edilizio assentito ma è difforme dallo stato di fatto in
quanto l'u.i. non è stata completata.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGENTA CORSO EUROPA 82

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di 259,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un unico vano privo di anfore e impianti; i vani a servizi igienici non sono stati realizzati. Il piano di calpestio è in terra battuta e il locale è inoltre ingombro di materiale edile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 8,27. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 245 mq, rendita 847,76 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a **ARUBAPEC S.p.A.**, derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: a Nord, Sud e Ovest altra u.i., a Est cortile comune mapp. 1054
- Superficie catastale mq 260

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novara e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste

ferrovia distante Km 1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente e fissi realizzati in alluminio con vetrocamera



pareti esterne: costruite in cls prefabbricato



Delle Strutture:

copertura: tegoli e shed costruita in cls prefabbricati



strutture verticali: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



travi: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



solai: predalles completato in opera



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	259,74	x	100 %	=	259,74
Totale:	259,74				259,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per capannoni nuovi periferici €/mq 650,00/800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 laboratori in stato normale €/mq 550,00/700,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 capannoni industriali in stato normale €/mq 450,00/650,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

capannoni industriali (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 677,00 €/mq massimo 767,00 €/mq

laboratori (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 654,00 €/mq massimo 722,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 259,74 x 700,00 = **181.818,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento € 200,00/mq circa + € 10.000,00 circa per realizzare il blocco servizi	- € 60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.818,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.818,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 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	259,74	0,00	121.818,00	121.818,00
				121.818,00 €	121.818,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.818,00

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: -----

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -----
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato: € **120.000,00**

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **350,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un locale unico oltre una zona soppalcata per circa la metà della superficie. Risulta incompleto, i vani servizi igienici non realizzati, pavimentazione in terra battuta, privo di impianti e ingombro di macerie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di m 3,56 e m 8,20. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0. rendita 2 536 00 Euro indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T-1, intestato a
14168.1/2016 derivante da divisione del 04/02/2016 prot. n. MI0045734 n.
14168.1/2016
Coerenze: a Nord cortile comune mapp. 1054, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune mapp. 1054

Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	350,64 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:	€ 163.448,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato:	€ 163.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ i _____
di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai _____ favore di _____
_____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col _____ di repertorio,
trascritta il 09/07/2017 a Milano ai _____ a favore di _____
_____, contro _____
derivante da Atto giudiziario
pignoramento, registrato il 14/12/2015 da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritto il
27/01/2016 a Pavia ai nn. _____, a favore di _____ contro _____
_____ derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	-----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	-----
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	-----
Millesimi condominiali:	154,515
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 16.000,00/18.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011)
con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ li _____
repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai _____ trascritto il 08/06/2011 a
Pavia ai _____
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappeali 106. 457. 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

(dal

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

dal

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire _____ successive varianti, intestata al _____
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il _____ di
protocollo, rilasciata il 25/02/2011.

PdC volturato a _____ 02/11/2011 Rilasciato il 07/11/2013 il certificato di
agibilità parziale per i sub 2, 4 e 9 foglio 1 mappe 1053

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) _____ intestata a
_____, per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata
il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1.500,00 (a carico della Procedura).

DIA del 7 agosto 2014 per variante in corso d'opera a P.C. 9/2011 – frazionamento u.i (da sub 6 a sub 701
e sub 702).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è incompleto per finiture e impianti; il corpo
servizi non è stato realizzato; è privo di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di completamento finiture e impianti e successiva
richiesta di agibilità. Occorre presentare pratica di completamento delle opere in quanto la C.E. è
scaduta anche nella proroga richiesta sino al 15/12/2016.

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

Costi di regolarizzazione:

1 DIA di completamento: € 2.000,00

La non conformità è da intendersi come mancanza di completamento delle opere.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda catastale corrisponde allo stato edilizio assentito ma è difforme dallo stato di fatto in quanto l'u.i. non è stata completata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGENTA CORSO EUROPA 82

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **350,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di un locale unico oltre una zona soppalcata per circa la metà della superficie. Risulta incompleto, i vani servizi igienici non realizzati, pavimentazione in terra battuta, privo di impianti e ingombro di macerie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 3,56 e m 8,20 .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1053 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.536,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T-1, intestato a Costruzioni Immobiliari Magenta srl, derivante da divisione del 04/02/2016 prot. n. MI0045734 n. 14168.1/2016

Coerenze: a Nord cortile comune mapp. 1054, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest cortile comune mapp. 1054

Immobile costruito nel 2013.

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 Novara, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste

ferrovia distante Km 1,5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente e fissi realizzati in alluminio con vetrocamera



pareti esterne: costruite in cls prefabbricato



Delle Strutture:

copertura: tegoli e shed costruita in cls prefabbricati



strutture verticali: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



travi: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



solai: predalles completato in opera



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone piano terra	260,10	x	100 %	=	260,10
capannone soppalco	90,54	x	100 %	=	90,54
Totale:	350,64				350,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per capannoni nuovi periferici €/mq 650,00/800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 laboratori in stato normale €/mq 550,00/700,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 capannoni industriali in stato normale €/mq 450,00/650,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

capannoni industriali (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 677,00 €/mq massimo 767,00 €/mq

laboratori (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 654,00 €/mq massimo 722,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,64 x 700,00 = € 245.448,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento € 200,00/mq circa oltre € 10.000,00 circa per realizzazione blocco servizi igienici	- 80.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 165.448,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.448,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- l la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- l le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- l 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	capannone artigianale	350,64	0,00	165.448,00	165.448,00
				165.448,00 €	165.448,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 163.448,00

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

Riduzione per arrotondamento: € 448,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 163.000,00



LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **352,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 3,35 al piano terra e m 4,08 al piano soppalco. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1053 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.536,00 Euro indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T-1, intestato a [redacted], derivante da Divisione del 04/02/2016 prot. (n.14168.1/2016)
- Coerenze: a Nord e a Est cortile comune mapp 1054, a Sud e a Ovest altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	352,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 257.675,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 258.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da promissario acquirente con preliminare di compravendita, stipulato il 16/05/2014, con scadenza il 22/09/2017, registrato il 04/06/2014 a Magenta ai nn. 1580 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 300.000,00.

In data 26/03/2015 viene firmata una scrittura privata per l'importo di € 268.000,00 per entrare in possesso dell'unità immobiliare seppur incompiuta. Il rogito era stato previsto entro la data del 30/06/2015.

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai nn. RP 2104 / RG 10413, a favore di _____, contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 05/05/2016 a firma di Tribunale di Milano ai _____ di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai nn. _____, a favore di _____, contro _____ derivante da Atto giudiziario

pignoramento, registrata il 14/12/2015 a Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. ai _____ trascritta il 27/01/2016 a Pavia ai _____, a favore di _____, contro _____, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	154,515
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio. L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 16.000,00/18.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011) con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ ai _____ di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai _____, trascritto il 08/06/2011 a Pavia ai _____, in forza di Compravendita.
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106, 457, 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1
per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di (dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).
per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di (dal
08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire e successive varianti, intestata a I
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il n. i
protocollo, rilasciata il 25/02/2011
PdC volturato a il 02/11/2011

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) , intestata a
per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata
il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1500,00 (a carico della Procedura).

DIA del 7 agosto 2014 per variante in corso d'opera a P.C. 9/2011 – frazionamento u.i (da sub 6 a sub 701
e sub 702).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti , l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

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 MAGENTA CORSO EUROPA 82

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MAGENTA Corso Europa 82 della superficie commerciale di **352,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 3,35 al piano terra e m 4,08 al piano soppalco. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1053 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.526,00 Euro annua catastale: Corso Europa 82, piano: T-1, intestato a [redacted] derivante da Divisione del 04/02/2016 prot. n. MI0045734 (n.14168.1/2016)
Coerenze: a Nord e a Est cortile comune mapp 1054, a Sud e a Ovest altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novara e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste

100%

ferrovia distante Km 1,5

100%

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

100%

esposizione:

100%

luminosità:

100%

panoramicità:

100%

impianti tecnici:

100%

stato di manutenzione generale:

100%

servizi:

100%

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un capannone su due livelli con una zona a doppia altezza, dotato di zona per servizi e spogliatoi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente e fissi realizzati in alluminio con vetrocamera

100%

infissi interni: Porta a battente realizzati in legno tamburato

100%

pareti esterne: costruite in cls prefabbricato

100%

pavimentazione interna: realizzata in non presente nel locale principale

100%

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico. nei locali per i servizi igienici

100%

Delle Strutture:

copertura: tegoli e shed costruita in cls prefabbricati



strutture verticali: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



travi: costruite in c.a.p. cemento armato precompresso



solai: predalles completato in opera



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone al piano terra	262,44	x	100 %	=	262,44
capannone zona a soppalco	90,54	x	100 %	=	90,54
Totale:	352,98				352,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVEILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per capannoni nuovi periferici €/mq 650,00/800,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 laboratori in stato normale €/mq 550,00/700,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 capannoni industriali in stato normale €/mq 450,00/650,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

capannoni industriali (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 677,00 €/mq massimo 767,00 €/mq

laboratori (in buono stato) minimo 587,00 €/mq medio 654,00 €/mq massimo 722,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio di €/mq 730,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 352,98 x 730,00 = € 257.675,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 257.675,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.675,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	capannone artigianale	352,98	0,00	257.675,40	257.675,40
				257.675,40 €	257.675,40 €

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: € 257.675,40

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: € 258.000,00



LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1055 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 30.21 Euro. indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a
derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a Nord, Sud e Ovest cortile comune, a Est altra u.i

Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 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:	€ 5.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di _____ di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia a _____, a favore di _____, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano col _____ di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai _____ a favore di _____, contro _____, derivante da Atto giudiziario.

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: -----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----
Millesimi condominiali: **3,11**
Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 3.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di _____ ai _____ di _____ di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai _____ trascritto il 08/06/2011 a Pavia ai _____
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106, 457, 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1
_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ (dal 08/12/2004 fino al 25/05/2011).
_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di _____ (dal 08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire _____ successive varianti, intestata a _____
per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il n. 34317 di
protocollo, rilasciata il 25/02/2011.
PdC volturato a _____ il 02/11/2011

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) _____ intestata a _____
_____ per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata
il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo.
Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza
la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è
stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1500,00 (a carico della Procedura).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la
produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3
PdR

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 MAGENTA CORSO EUROPA 82

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MAGENTA Corso Europa 82, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di
1/1 di piena proprietà _____ L'unità immobiliare oggetto di
valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1055 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq,
rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a _____
_____ erivante da Inserimento in visura dei dati di superficie



Coerenze: a Nord, Sud e Ovest cortile comune, a Est altra u.i

Immobile costruito nel 2013.

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 Novara, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste



ferrovia distante Km 1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un posto auto scoperto, con pavimentazione in masselli autobloccanti di calcestruzzo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box periferici a corpo €/mq
12.000,00/13.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 Box Normale €/mq 850,00/950,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

box (in buono stato) minimo 722,00 €/mq medio 858,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio a corpo di € 11.800,00 per autorimessa singola (mq 13/15) , il posto auto viene parametrato con un indice di 0,50, individuando un prezzo medio di € 5.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari

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	posto auto	13,00	0,00	5.900,00	5.900,00
				5.900,00 €	5.900,00 €

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: € 5.900,00

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:	€ 6.000,00



LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MAGENTA Corso Europa 82 della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1'. Identificazione catastale:

- 1 foglio 1 particella 1055 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 30,31 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a ()
 emanante da Inserimento in visura dei dati catastali
 Coerenze: a Nord, Sud e Ovest cortile comune, a Est altra u.i.

Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.300,00
Data della valutazione:	25/10/2017

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**, stipulata il 25/05/2011 a firma di [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Pavia ai [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, emessa il 05/05/2016 dal Tribunale di Milano cc [redacted] di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano ai [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto giudiziario

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:	----
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	----
Millesimi condominiali:	3,11
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato possibile acquisire un riparto spese condominiali nè è stato fornito alcun dato in merito a eventuale posizione debitoria anche se ripetutamente richiesto all'Amministratore del Condominio.

L'immobile appartiene a un comparto per il quale risultano non realizzate alcune opere di completamento di competenza condominiale e pertanto dovrebbero in un futuro essere ripartite secondo i rispettivi millesimi di ciascun proprietario del comparto. Indicativamente si tratta di opere relative a: la nuova cabina elettrica, la recinzione, la scala di sicurezza di accesso alla copertura, l'impianto antincendio e la formazione di un controviale di accesso dalla SP. Indicativamente il costo complessivo ammonta a circa € 100.000,00 pari a € 3.000,00 circa per l'unità oggetto della presente stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI E PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di [redacted] ai [redacted] di repertorio, registrato il 08/06/2011 a Abbiategrasso ai [redacted] trascritto il 08/06/2011 a Pavia ai [redacted].
Si tratta dell'acquisto del terreno già foglio 1 mappali 106, 457, 458 e 459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] er la quota di 1/1
[redacted] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di [redacted] (dal 08/12/2004 fino al 25/05/2011).
[redacted] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di [redacted] (dal 08/12/2004 fino al 25/05/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire successivamente a successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di edifici ad uso artigianale, presentata il 27/12/2007 con il [redacted] di protocollo, rilasciata il 25/02/2011. PdC volturato a [redacted] il 02/11/2011.

Autorizzazione paesaggistica (Certificazione Compatibilità Paesaggistica) intestata a [redacted] [redacted], per lavori di nuova costruzione di cui al PdC 9/2011, presentata il 10/12/2013 con il n. 41193 di protocollo, rilasciata il 01/08/2014 con il n. 5/2014 di protocollo. Si tratta della sanatoria per opere in variante di cui alle pratiche AP 44/12 e AP 44/13 eseguite senza la preventiva autorizzazione paesaggistica. A seguito dell'avvenuta certificazione di compatibilità è stata notificata dal Comune alla Società la sanzione di euro 1500,00 (a carico della Procedura).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28.3 PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione confine a Est
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale per confine errato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGENTA CORSO EUROPA 82
POSTO AUTO
DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MAGENTA Corso Europa 82. della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

il foglio 1 particella 1055 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 82, piano: T, intestato a Costruzioni Magenta srl, derivante da Inserimento in visura dei dati catastali
Coerenze: a Nord, Sud e Ovest cortile comune, a Est altra u.i.

Immobile costruito nel 2013.

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 Novara, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 5 - A4 - Torino-Trieste



ferrovia distante Km 1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un posto auto scoperto, con pavimentazione in masselli autobloccanti di calcestruzzo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Te.MA- Camera di Commercio di Milano, valori medi 2° semestre 2016 per box periferici a corpo €/mq
12.000,00/13.000,00

Agenzia delle Entrate Zona OMI D1 2° semestre 2016 Box Normale €/mq 850,00/950,00

Rilevazioni www.borsinoimmobiliare.it :

box (In buono stato) minimo 722,00 €/mq medio 858,00 €/mq massimo 993,00 €/mq

Viene individuato un prezzo medio a corpo di € 11.800,00 per autorimessa singola (mq 13/15) , il posto auto viene parametrato con un indice di 0,50, individuando un prezzo medio di € 5.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 5.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Te.Ma, Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari

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	posto auto	13,00	0,00	5.900,00	5.900,00
				5.900,00 €	5.900,00 €

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: € 5.300,00

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 € 0,00



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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.300,00

data 3/11/2017

il tecnico incaricato
arch. LUCIA MARZANO

ALLEGATI

- 01) ACE Lotto 1
- 02) ACE Lotto 2
- 03) CdU Lotto 6
- 04) Conformità Lotti 1 e 2
- 05) Doc. catastali Lotti da 7 a 13
- 06) Doc. catastali Lotto 1
- 07) Doc. catastali Lotto 2
- 08) Doc. catastali Lotto 3
- 09) Doc. catastali Lotto 4
- 10) Doc. catastali Lotto 5
- 11) Doc. catastali Lotto 6
- 12) Doc. catastali Lotto 7
- 13) Doc. catastali Lotto 8
- 14) Doc. catastali Lotto 9
- 15) Doc. catastali Lotto 10
- 16) Doc. catastali Lotto 11
- 17) Doc. catastali Lotto 12
- 18) Doc. catastali Lotto 13
- 19) Doc. edilizia Lotti da 1 a 5
- 20) Doc. edilizia Lotti da 7 a 13
- 21) Fotografie Lotto 1
- 22) Fotografie Lotto 2
- 23) Fotografie Lotto 3
- 24) Fotografie Lotto 4
- 25) Fotografie Lotto 5
- 26) Fotografie Lotto 6
- 27) Fotografie Lotto 7
- 28) Fotografie Lotto 8
- 29) Fotografie Lotto 9
- 30) Fotografie Lotto 10
- 31) Fotografie Lotto 11
- 32) Fotografie Lotto 12
- 33) Fotografie Lotto 13
- 34) Ispezioni ipotecarie Lotti da 1 a 11
- 35) Ispezioni ipotecarie Lotti da 1 a 13
- 36) Ispezioni ipotecarie Lotti 1 e 2
- 37) Ispezioni ipotecarie Lotti da 7 a 13
- 38) Ispezioni ipotecarie Lotto 6
- 39) Ispezioni ipotecarie Lotto 1
- 40) Provenienza Lotti da 1 a 6
- 41) Provenienza Lotti da 7 a 13