





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.640,00
Data della valutazione:	12/12/2017

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2007 a firma di Massimiliano Tornambè ai nn. 8746/4787 di repertorio, registrata il 19/12/2007 a Cinisello Balsamo ai nn. 8746/4787, iscritta il 08/01/2008 a Pavia ai nn. 330/76, a favore di Banca di Roma S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 275.000,00.

Importo capitale: Euro 137.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

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

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CONFORMITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente in Comune il titolo di agibilità (normativa di riferimento: Regolamento edilizio comune di Corbetta)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione agibilità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Rapidi

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa.

Per l'agibilità si rende necessario far effettuare delle indagini sulla tenuta del solaio del piano primo

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CONFORMITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei tavolati interni. Il diverso spessore dei muri perimetrali rispetto a quanto rilevato altera il calcolo della consistenza. (normativa di riferimento: Conformità planimetrica catastale )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo deposito della pratica comunale si rende necessario aggiornare la planimetria e la consistenza catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

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







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

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Anno 2017 -1° semestre

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

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Rustico/Casale

Indirizzo: Corbetta, vicolo Zari n.2

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 5 %

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Centrocasa

Descrizione: Rustico/casale

Indirizzo: Corbetta nella frazione di Cerello

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 5 %

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

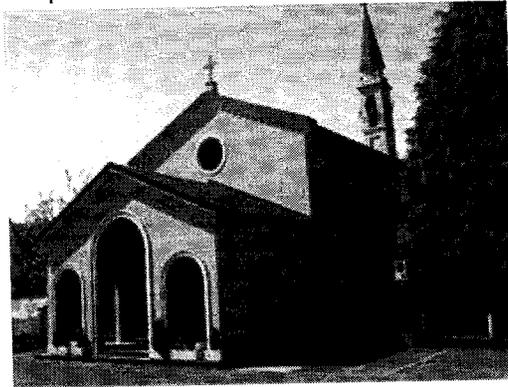
COMPARATIVO 4



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 90 mt

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

superstrada distante 90 mt

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

peccato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

Delle Strutture:

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

sella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Numero De VIGNATI | ALIDA MARIA Esercizio No. ADIBADECCO D A NIC CA | Corriere | 64E7A970A09446A6A60A140A900047A07





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	0,00	28.980,00	28.980,00
B	deposito artigianale	36,00	0,00	20.160,00	20.160,00
				<b>49.140,00 €</b>	<b>49.140,00 €</b>

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

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

data 12/12/2017

il tecnico incaricato  
LAURA MARIA VIGNATI