

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**  
contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **2142/2015**

**Giudice: Dott. Simona Caterbi**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Emiliano Costantini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14877*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12255*

*C.F. CSTMLN74C11F205M – P.IVA N. 06006930967*

*con studio in Piazzale Francesco Carrara.n.21*

*Telefono 02.43131172*

*e-mail: [costantini@cplusm.it](mailto:costantini@cplusm.it)*



**Bene immobile sito in Corbetta (MI)  
Via San Sebastiano n.60  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Immobile** sito in Via San Sebastiano, al civico, 60.

Composto da abitazione disposta su quattro piani con cortile:

- Piano interrato,
- Piano terra: un locale, cucina, servizio e vano scala,
- Piano primo: due locali, servizio e vano scala,
- Piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **166,00** circa.

Il cortile sviluppa una superficie di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobile:**

OMISSIS

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 233, Sub.1**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 7; posto al P. T-1-S1; rendita € 451,90.

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:**

box particella 232 sub 2, cortile particella 167, androne comune, la Via San Sebastiano, proprietà di terzi particelle 189, 269 e 168.

**intestazione cortile:**

Nessuna intestazione

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 332**, classe ENTE URBANO.

Variazione d'ufficio del 18/04/2005 n. 18692.1/1971 in atti del 18/04/2005 (protocollo n. MI0324878).

**A.1 Box singolo**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

OMISSIS

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 232, Sub.1**, Cat C/6; classe 3, consistenza 32mq; posto al P. T, rendita € 77,68.

Variazione del 04/12/2015 n. 375416.1/2015 in atti del 04/12/2015 (protocollo n. MI0793188) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi



**Bene immobile sito in Corbetta (MI)  
Via San Sebastiano n.60  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Immobile** sito in Via San Sebastiano, al civico, 60.

Composto da abitazione disposta su quattro piani con cortile:

- Piano interrato,
- Piano terra: un locale, cucina, servizio e vano scala,
- Piano primo: due locali, servizio e vano scala,
- Piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **166,00** circa.

Il cortile sviluppa una superficie di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobile:**

OMISSIS

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 233, Sub.2,** Cat A/3; classe 5, consistenza vani 7; posto al P. T-1-S1; rendita € 451,90.

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi particelle 165 e 166, via San Sebastiano, sub 1 della particella 233, cortile particella 332, sub 1 della particella 232, proprietà di terzi particelle 164 e 100.

**intestazione cortile:**

Nessuna intestazione

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 167,** classe ENTE URBANO.

Variazione d'ufficio del 18/04/2005 n. 18692.1/1971 in atti del 18/04/2005 (protocollo n. MI0324878).

**B.1 Box singolo**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

OMISSIS

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 232, Sub.2,** Cat C/6; classe 3, consistenza 32mq; posto al P. T, rendita € 77,68.

Variazione del 04/12/2015 n. 37542.1/2015 in atti del 04/12/2015 (protocollo n. MI0793217) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**



**Caratteristiche zona:** semi-centrale a traffico basso con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), centro commerciale IL DESTRIERO a Vittuone (MI), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri a Corbetta (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria (buono), supermercati ESSELUNGA (buono), Ospedale a Magenta (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono ).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** scarsi

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli affittuari con le rispettive famiglie in forza di regolari contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate ed allegati alla presente perizia. I contratti prevedono il pagamento di € 600 + € 650 al mese per ciascuna unità e scadono uno il 30/11/2018 ed uno il 30/04/2018.

### 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:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro OMISSIS a favore di **OMISSIS** atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data 12/01/2006 al Rep n. 51569/10940,  
Importo capitale: € 180.000,00  
Importo ipoteca: € 360.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro OMISSIS a favore di **OMISSIS** atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data 14/11/2006 al Rep n. 53039/11605,  
Importo capitale: € 120.000,00  
Importo ipoteca: € 240.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro OMISSIS a favore di **OMISSIS** atto di pignoramento notificato il 03.09.2015 n. 37234 a firma dell'avv.to TOSI & PARTNERS (Milano); trascritto in data 28.09.2015 ai nn. 13028/8603  
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Vi è la presenza di un balcone al piano primo non dichiarato, vi è la presenza di un volume adiacente al box non dichiarato.



**4.3.1. Conformità catastale:** Vi è la presenza di un balcone al piano primo non dichiarato, vi è la presenza di un volume adiacente al box non dichiarato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono spese condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Vedi allegato

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **D.I.A.** per lavori di: Opere di manutenzione straordinaria e recupero di sottotetto ai fini abitativi. Intestata a OMISSIS, domanda protocollata il 06.02.2008 al N. 0003783 A.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:

- Parere positivo della Commissione Edilizia sul progetto presentato;
- Calcolo, e avvenuto pagamento, degli oneri di urbanizzazione primaria, secondari e contributo al costo di costruzione;
- Elaborati grafici;
- Richiesta di OMISSIS di rimborso degli oneri di urbanizzazione;
- Delibera e determina degli uffici sull'avvenuto rimborso degli oneri richiesti.

## Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Immobile** sito in Via San Sebastiano, al civico, 60.

Composto da abitazione disposta su quattro piani con cortile:

- Piano interrato,
- Piano terra: un locale, cucina, servizio e vano scala,
- Piano primo: due locali, servizio e vano scala,
- Piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **166,00** circa.

Il cortile sviluppa una superficie di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

### **intestazione immobile:**

OMISSIS

### **descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 233, Sub.1**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 7; posto al P. T-1-S1; rendita € 451,90.

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:**

box particella 232 sub 2, cortile particella 167, androne comune, la Via San Sebastiano, proprietà di terzi particelle 189, 269 e 168.

### **intestazione cortile:**

Nessuna intestazione

### **descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 332**, classe ENTE URBANO.

Variazione d'ufficio del 18/04/2005 n. 18692.1/1971 in atti del 18/04/2005 (protocollo n. MI0324878).

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00m



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento PT e 1°	<b>147,64</b>	1	<b>147,64</b>	Est-Ovest	Da ristrutturare
Piano interrato	<b>31,2</b>	0,20	<b>6,24</b>		
Piano sottotetto	<b>76,7</b>	0,15	<b>11,50</b>		
Balcone	<b>2,60</b>	0,30	<b>0,78</b>	Nord-Est	Da ristrutturare
Cortile	<b>100,35</b>	0,10	<b>13,35</b>		
<b>Totale</b>	<b>358,49</b>		<b>179,51</b>		
			<b>Arr. 180,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>180,00Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: probabilmente in legno, da verificare  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: facciate da rifare  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro  
Condizioni: dell'epoca di costruzione  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno vetro semplice  
Condizioni: da cambiare  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è da ritinteggiare vi sono tracce di umidità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Pavimenti:</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: marmette  Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: portone carrabile in ferro e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: <b>presenza di una caldaia</b> condizioni: non verificata  Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: marmette Condizioni: dell'epoca della costruzione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Non presente  
Condizione: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## Accessori:

### A.1 Box singolo

Identificato in Catasto come segue:

#### intestazione:

OMISSIS

#### descrizione:

**Fg. n. 6; Mapp. n. 232, Sub.1**, Cat C/6; classe 3, consistenza 32mq; posto al P. T, rendita € 77,68.

Variazione del 04/12/2015 n. 375416.1/2015 in atti del 04/12/2015 (protocollo n. MI0793188) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

#### Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi

E' posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 34,5 mq

#### Caratteristiche descrittive

Pavimenti: Battuto di cemento unico.  
(componente edilizia):

Portone di ingresso tipologia: scorrevole in ferro - vetro  
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## Descrizione immobile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Immobile** sito in Via San Sebastiano, al civico, 60.

Composto da abitazione disposta su quattro piani con cortile:

- Piano interrato,
- Piano terra: un locale, cucina, servizio e vano scala,
- Piano primo: due locali, servizio e vano scala,
- Piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **166,00** circa.

Il cortile sviluppa una superficie di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

### **intestazione immobile:**

OMISSIS

### **descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 233, Sub.2**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 7; posto al P. T-1-S1; rendita € 451,90.

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi particelle 165 e 166, via San Sebastiano, sub 1 della particella 233, cortile particella 332, sub 1 della particella 232, proprietà di terzi particelle 164 e 100.

### **intestazione cortile:**

Nessuna intestazione

### **descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 167**, classe ENTE URBANO.

Variazione d'ufficio del 18/04/2005 n. 18692.1/1971 in atti del 18/04/2005 (protocollo n. MI0324878).

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento PT e 1°	<b>147,64</b>	1	<b>147,64</b>	Est-Ovest	Da ristrutturare
Piano interrato	<b>31,2</b>	0,20	<b>6,24</b>		
Piano sottotetto	<b>76,7</b>	0,15	<b>11,50</b>		
Cortile	<b>100,35</b>	0,10	<b>13,35</b>		
<b>Totale</b>	<b>355,89</b>		<b>178,76</b>		
			<b>Arr.180,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>180,00Arr.</b>		

### **Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: probabilmente in legno, da verificare  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: facciate da rifare  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro  
Condizioni: dell'epoca di costruzione  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno vetro semplice  
Condizioni: da cambiare  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è da ritinteggiare vi sono tracce di umidità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco + tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa  
materiale: marmette  
Cucina: ceramica  
Pavimentazione bagno: ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portone carrabile in ferro e vetro  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: <b>presenza di una caldaia</b> condizioni: non verificata  Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: marmette Condizioni: dell'epoca della costruzione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **Accessori:**

### **B.1 Box singolo**

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

OMISSIS

#### **descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 232, Sub.2**, Cat C/6; classe 3, consistenza 32mq; posto al P. T, rendita € 77,68.

Variazione del 04/12/2015 n. 37542.1/2015 in atti del 04/12/2015 (protocollo n. MI0793217) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

#### **Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

E' posto al piano terra



Sviluppa una superficie complessiva di 34,5 mq

#### **Caratteristiche descrittive**

*Pavimenti:* Battuto di cemento unico.  
(componente edilizia):

*Portone di ingresso* tipologia: scorrevole in ferro - vetro  
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il criterio è basato sul più probabile valore di mercato del bene al momento corrente della stima e quindi riferito all'attualità. Il metodo utilizzato è quello della stima diretta con la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di valori di beni della stessa tipologia. Il valore dell'immobile è valutato tenuto conto delle caratteristiche della zona, di quelle dell'edificio, nonché di quelle delle unità immobiliari in esame, dell'assetto edilizio, dello stato di conservazione, dei fattori ascendenti e discendenti di valutazione, nonché della consistenza dell'unità immobiliare.

Il prezzo unitario di mercato è stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI e di quello indicato da Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato immobiliare interpellate, presenti in zona.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015 – fascia periferica – si riferisce ad un prezzo medio di mercato al mq per abitazioni economiche in stato di conservazione normale da € 1.000,00 a € 1.100,00.

Nella stessa zona si vendono unità immobiliari simili, in riferimento alla metratura e allo stato di manutenzione dai € 850,00/€ 1.000,00 al mq, la variazione del prezzo è in base allo stato di conservazione dell'immobile ed alla zona.

L'immobile oggetto della presente stima è posto all'interno di una zona periferica di Corbetta ma molto vicino al centro, la presente stima è stata elaborato ipotizzando due lotti ben distinti in quanto la proprietà si presta in maniera ottimale ad essere suddivisa in due unità immobiliari indipendenti ognuna delle quali aventi porzione di cortile e box singolo ma che può contenere due auto vetture. Le unità sono sprovviste di ascensore interno ed il riscaldamento avviene tramite l'uso di una caldaia autonoma a gas metano e radiatori interni alle stanze.

Come da allegati era stata presentata una DIA per il recupero abitativo del sottotetto, le unità immobiliari necessitano di opere di manutenzione straordinaria in quanto lo stato in cui versa è scadente.

Il contesto nel quale si inserisce la proprietà è residenziale ai confini dell'area urbanizzata del Comune di Corbetta e quindi in diretto collegamento con le campagne limitrofe.



### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Immobile</b>	180,00	€ 153'000,00	<b>€ 153'000,00</b>
<b>A.1</b>	<b>Box singolo</b>	a corpo	€ 20.000,00	<b>€ 20.000,00</b>
			€ 173.000,00	<b>€ 173.000,00</b>

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>B</b>	<b>Immobile</b>	180,00	€ 153'000,00	<b>€ 153'000,00</b>
<b>B.1</b>	<b>Box singolo</b>	a corpo	€ 20.000,00	<b>€ 20.000,00</b>
			€ 173.000,00	<b>€ 173.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 8.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 162.350,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 162.350,00</b>



## 9. CONCLUSIONI ed ALLEGATI:

Il sottoscritto, a seguito di quanto esposto nella presente relazione, ritiene di aver risposto a tutti gli aspetti del quesito formulato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare in esame.

A completamento di quanto esposto si uniscono i seguenti allegati:

- Allegato 1): atti di provenienza del bene
- Allegato 2): visura catastale storica presso l'Agenzia del Territorio
- Allegato 3): estratto mappa catastale e scheda catastale
- Allegato 4): Pratica Edilizia
- Allegato 5): Contratti di affitto
- Allegato 6): documentazione fotografica
- Allegato 7): certificato notarile

Il perito  
Arch. Emiliano Costantini

