

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(CORBETTA)**

Contro

CREDITORI ISCRITTI, NON INTERVENUTI:

**N. Gen. Rep.
281/2019**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott. Marianna Galioto

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo - Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anita@temellinistudio.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 281/2019

Proprietà di 1/1 delle seguenti unità immobiliari, site in Corbetta, via Milano 49 e identificate catastalmente:

	foglio	mappale	sub	categoria	destinazione	
A	2	352	702	A7	abitazione in villino	Mq 152
B	2	738		C6	box	Mq 31
C	2	739			area urbana	Mq 412

DATI CATASTALI CORBETTA - VIA MILANO 49

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
2	352	702	A/7	4	T-1-2	7 vani	€ 650,74	Milano 49	(1/1 proprietà in regime di sep. dei beni)
2	738		C/6	4	T	30 mq	€ 85,22	Milano 49	(1/1 proprietà in regime di sep. dei beni)
2	739		area urb.		T	412 mq		Milano 49	(1/1 proprietà in regime di sep. dei beni)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione in villino	mq 152,00	€ 1.015,00	€ 153.265,00
B	Box	mq 31,00	€ 700,00	€ 21.700,00
C	Area urbana	mq 412,00	€ 5,00	€ 2.060,00
TOTALE				€ 177.025,00

Stato di possesso: occupato dalla debitrice, dalla figlia e dai genitori anziani. L'Agenzia delle Entrate comunica che non risultano contratti di locazione aventi la debitrice come dante causa.

7. PRATICHE EDILIZIE: L'edificio è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Regolarità edilizia: riscontrate difformità (Cfr. cap. 7 pag. 8 - 9)

Regolarità catastale: riscontrate difformità (Cfr. cap. 7 pag. 8 - 9)

Per la regolarità del bene occorre:

📄 Sub. 702: presentare una pratica in sanatoria per dichiarare variata la disposizione interna dei locali a piano terra (fatta salva la destinazione d'uso a cantina), demolizione della parziale chiusura del balcone, demolizione di tettoia sul lato nord dell'edificio.

📄 Mappale 738, box: demolizione della parete di chiusura della tettoia.

📄 Mappale 739, area urbana: demolizione di tettoia a ridosso del mappale 738 e di manufatto per la raccolta dei rifiuti nel giardino.

Quantificazione pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale:

Si ipotizza un esborso da parte del futuro acquirente pari a: Totale € 2.450,00

Quantificazione demolizione opere abusive e/o non dichiarate:

Si ipotizza un esborso da parte del futuro acquirente pari a: Totale € 14.500,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato d fatto in cui si trovano e arrotondato

Abitazione in villino, con Box e area urbana

Totale arrotondato (€ 151.223,75)

€ 151.000,00

**Bene immobile sito in
CORBETTA - VIA MILANO N°49**
Lotto Unico

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Quota del 100% di proprietà della seguente unità immobiliare composta dai seguenti immobili, compresa ogni loro accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato:

- A. Comune censuario: Corbetta (MI)
Ubicazione: via Milano 49 piano T
Destinazione d'uso: abitazione in villini
Identificativi catastali: foglio di mappa 2 particella 352 subalterno 702 - categoria A/7 abitazione in villini - consistenza catastale: 7 vani, classe 4. Proprietà: 1/1 di in regime di separazione dei beni.
- B. Comune censuario: Corbetta (MI)
Ubicazione: via Milano 49 piano T
Identificativi catastali: foglio di mappa 2 particella 738 - categoria C/6 rimesse autorimesse - consistenza catastale: 30 mq, classe 4. Proprietà: 1/1 di in regime di separazione dei beni.
- C. Comune censuario: Corbetta (MI)
Ubicazione: via Milano 49 piano T
Identificativi catastali: foglio di mappa 2 particella 739 - natura: ente urbano - categoria: area urbana - consistenza 412 mq.

- A. L'abitazione in villino ha una superficie lorda ragguagliata di **mq 152,00** circa.
- B. L'autorimessa ha una superficie lorda ragguagliata di **mq 31,00** circa.
- C. L'area urbana ha una superficie lorda ragguagliata di **mq 412,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 352; Sub. 702; Cat. A/7; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano T-1-2; rendita € 650,74

Coerenze del piano terra, da nord in senso orario: area cortilizia al mappale 739 su tre lati, proprietà di terzi al mappale 352

Coerenze del piano primo, da nord in senso orario: mappale 739 su due lati, proprietà di terzi al mappale 352 su due lati

Coerenze del piano secondo, da nord in senso orario: mappale 739, mappale 740 (Cfr. All. D)

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 738; Cat. C/6; classe 4, consistenza 30 mq; posto al piano T; rendita € 85,22

Coerenze del box, da nord in senso orario: mappale 173, mappale 171, mappale 739, mappale 737

(Cfr. All. D)

C. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 739; Cat. area urbana; consistenza 412 mq; posto al piano T Coerenze dell'area urbana, da nord in senso orario: mappale 738, mappale 171, mappale 172, mappale 492, mappale 350, mappale 740, mappale 352

(Cfr. All. D)

Variazioni catastali degli immobili: il bene censito al fg. 2, mapp. 352, sub. 702 deriva da variazione del 17/06/2003 prot. n. 549519 in atti dal 17/06/2003 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 34652.1/2003). In precedenza era censito al fg. 2, mapp. 352 e 353, sub. 2 derivante da costituzione del 23/06/2000 in atti dal 23/06/2000 (n. 106127.1/2000).

Il bene censito al fg. 2, mapp. 738, categoria C/6 deriva da variazione protocollo n. 970448 in atti dal 23/12/2003 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 70458.1/2003). Precedentemente derivava da altre cause protocollo n. 542494 in atti dal 13/06/2003 per denuncia aree urbane (n. 3465.1/2003) ed era di categoria "area urbana".

Il bene censito al fg. 2, mapp. 739 deriva da altre cause protocollo n. 542494 in atti dal 13/06/2003 per denuncia aree urbane (n. 3465.1/2003).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a traffico sostenuto, parcheggi scarsi. L'unità immobiliare si affaccia sulla SP ex SS 11 via Milano, detta anche Padana Superiore. Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere prevalentemente agricolo, residenziale e produttivo.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (vicino), farmacia (non vicino), negozi al dettaglio (discreto), cinema-teatro (non vicino), aree verdi (non vicino), parco giochi (non vicino), municipio (non vicino), carabinieri Comando Stazione di Corbetta (vicino), Polizia Locale di Corbetta (non vicino), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (vicino), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (vicino).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea Z620, in direzione Magenta e Milano Molino Dorino, sita in "via Milano, località La Pobbia" dista circa 400 m.

La fermata degli scuolabus per la scuola d'infanzia, sita in "ex SS 11 angolo via Foscolo", dista circa 250 m. La fermata degli scuolabus per le scuole primaria e secondaria, sita in "ex SS 11 angolo via Confalonieri", dista circa 20 m.

La stazione ferroviaria di Corbetta Santo Stefano Ticino dista circa 1,9 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla debitrice, dalla figlia, dal fratello e dai genitori anziani. Era presente il custode Avv. Cinzia Rita Pedullà.

L'Agenzia delle Entrate comunica che non risultano contratti di locazione aventi la debitrice come dante causa.

(Cfr. All. A)

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: dall'atto di provenienza si evince che per l'ispezione periodica della fossa biologica a servizio dell'u. i. al mappale 352 subalterno 701 è stato pattuito l'accesso attraverso il cortile del mappale 739.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

(Cfr. All. B)

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca legale: contro _____ a favore di _____,
atto a firma di _____ in data 09/01/2013 al Rep. 2330/6813, iscritto a
Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 22/01/2013 ai nn. 848/116

Importo capitale: € 114.822,06

Importo ipoteca: € 229.644,12

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Area urbana

2 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
Contro _____ a favore di _____,
atto a firma del Dott. _____ in data 23/07/2008 al

Rep. 19617/9182, iscritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data
01/08/2008 ai nn. 19082/3837

Importo capitale: € 150.000,00

Importo ipoteca: € 300.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Ente urbano

3 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
contro _____ a favore di _____,

atto a firma della Dott.ssa _____ in data
21/11/2007 al Rep. 18289/8203, iscritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in
data 04/12/2007 ai nn. 28554/7070

Importo capitale: € 190.000,00

Importo ipoteca: € 475.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Ente urbano

4.2.2. Pignoramenti:

4 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____, a
favore di _____, atto a firma di _____

Ufficiale Giudiziario Unep di Milano in data 28/01/2019 al Rep. 3281/2019, trascritto
a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 11/02/2019 ai nn. 2051/1299

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Area urbana

4.2.3. Altre trascrizioni:

5 - Accettazione tacita di eredità: derivante da atto per causa di morte contro _____, a favore di _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto a firma della _____ in data 21/11/2007 al Rep. 18288/8202, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/12/2007 ai nn. 28552/15872

Riferito a:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Ente urbano

6 - Accettazione tacita di eredità e divisione-cessione di quote: derivante da atto per causa di morte contro _____, a favore di _____ e _____, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto a firma del Dott. _____ in data 21/04/1974 al Rep. 138998, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/05/1974 ai nn. 3729/2881

Riferito a:

Fabbricato urbano di nuova costruzione e cortile contraddistinto nei N.C.T. alla partita 1575 come segue:

- Fg. 2, mapp. 350, ett.0.01.30
- Fg. 2, mapp. 351, ett.0.08.30
- Fg. 2, mapp. 352, ett.0.01.50
- Fg. 2, mapp. 353, ett.0.00.30

Nota: Il mapp. 351 è stato successivamente frazionato nei mapp. 739 e 740, mentre il mapp. 353 nei mapp. 738 e 737. L'usufrutto rimane in capo a _____ fino alla morte avvenuta il 04/06/2000 in cui si ricongiunge alla nuda proprietà, come si evince dalla visura storica dell'immobile al fg. 2, mapp. 352, sub. 702.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: rilevate difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: rilevate difformità (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non si è a conoscenza delle possibili spese comuni in quanto non è stato costituito un condominio.

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7 - _____ acquista da _____, la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma della _____ in data 21/11/2007 al Rep. 18288/8202, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/12/2007 ai nn. 28553/15873

Riferito a:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 738, Autorimessa
- Fg. 2, mapp. 739, Area urbana

Nota: nel titolo è indicato civico 45 anziché 49.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

8 - _____ eredita la quota di 100/100 del diritto di proprietà, in forza di atto di successione in morte di _____, a firma dell'Ufficio del Registro di Abbiategrasso in data 22/06/2007 al Rep. 95/324/7, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 20/05/2008 ai nn. 12121/7459. La successione viene trascritta in data posteriore alla vendita degli immobili alla debitrice.

Riferito a:

- Fg. 2, mapp. 352, sub. 702, Abitazione in villini
- Fg. 2, mapp. 378, Autorimessa (viene erroneamente riportato mapp. 378 e non 738).
- Fg. 2, mapp. 739, Area urbana

9 - DIVISIONE A favore e contro di _____, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di divisione a firma del Dott. _____ in data 12/05/2004 al Rep. 77407, trascritto a

Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 03/09/2004 ai nn. 18205/11049

Riferito, oltre altri beni non oggetto della procedura, a:

- Fg. 2, mapp. 738, Ente Urbano
- Fg. 2, mapp. 739, Ente urbano

Nota: Il certificato notarile indica erroneamente mappale 7239 anziché 739. L'atto integra le clausole dell'atto del 13/10/2003 ai nn. 20414/11733, riportato al punto 10 del presente elenco, al quale si rimanda. Si acconsente alla sopraelevazione del muro divisorio col mapp. 171 fino all'altezza del colmo della copertura, con la possibilità di aprire un massimo di quattro aperture con inferriate.

10 - DIVISIONE A favore e contro di _____, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di divisione a firma del Dott. _____

in data 16/09/2003 al Rep. 131215, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 13/10/2003 ai nn. 20414/11733

Riferito, oltre altri beni non oggetto della procedura, a:

- Fg. 2, mapp. 738, Ente Urbano
- Fg. 2, mapp. 739, Ente urbano

Nota: Il certificato notarile indica erroneamente mappale 7239 anziché 739

11 - SUCCESSIONE _____ eredita la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di successione in morte di _____, avvenuta _____, a firma dell'Ufficio del Registro di Abbiategrasso in data 05/09/1996 al Rep. 5/247, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 11/12/1996 ai nn. 17514/10137. È assente l'accettazione tacita d'eredità.

Riferito, oltre altri beni non oggetto della procedura, a:

- Fg. 2, mapp. 352, Abitazione in villini

Nota: L'usufrutto rimane in capo a _____ fino alla morte avvenuta il _____ in cui si ricongiunge alla nuda proprietà, come si evince dalla visura storica dell'immobile al fg. 2, mapp. 352, sub. 702.

12 - SUCCESSIONE _____ ereditano la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di successione in morte di _____, a firma dell'Ufficio del Registro di Abbiategrasso in data 10/11/1969 al Rep. 53/150, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 01/06/1970 ai nn. 3633/2591

Riferito a:

Fabbricato urbano di nuova costruzione e cortile:

- Fg. 2a, mapp. 350, ett.0.01.30
- Fg. 2a, mapp. 351, ett.0.00.30
- Fg. 2, mapp. 352, ett.0.01.50
- Fg. 2, mapp. 353, ett.0.00.30

Nota: il certificato notarile riporta erroneamente registro generale n. 3632. Il mapp. 351 è stato successivamente frazionato nei mapp. 739 e 740, mentre il mapp. 353 nei mapp. 738 e 737. L'usufrutto rimane in capo a _____ fino alla morte avvenuta il 04/06/2000 in cui si ricongiunge alla nuda proprietà, come si evince dalla visura storica dell'immobile al fg. 2, mapp. 352, sub. 702.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Regolarità edilizia: presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Corbetta, sono stati reperiti unicamente i seguenti documenti:

Fg. n. 2; Mapp. n. 738 riguardano la formazione del box;

- Concessione edilizia n. 60/02 del 04/09/2002 per "trasformazione rustici esistenti in box auto nella proprietà in Corbetta via Milano n. 49" e dichiarazione di fine lavori del 07/07/2004;
- Certificato di abitabilità del 06/12/2004

Dal confronto tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie reperite, si rilevano scostamenti nella chiusura con parete della tettoia al mappale 738.

Fg. n. 2; Mapp. n. 352; Sub. 702; L'ufficio per l'Edilizia Privata di Corbetta comunica che "sulla base di ulteriori ricerche effettuate, non risultano reperibili presso i nostri archivi, ulteriori pratiche edilizie". (Cfr. Comunicazione Comune Corbetta, in All. A)

Regolarità catastale: dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si rilevano i seguenti scostamenti:

- ☞ Sub. 702: variata la disposizione interna dei locali a piano terra (demolizione locale caldaia); variata la disposizione interna dei locali a piano secondo (divisione della cucina per formazione camera) e parziale chiusura con infissi del balcone della zona giorno, costruzione di tettoia sul lato nord dell'edificio.
- ☞ Mappale 738, box: chiusura della tettoia con costruzione di una parete.
- ☞ Mappale 739, area urbana: costruzione di tettoia a ridosso del mappale 738 e di manufatto per la raccolta dei rifiuti nel giardino.

Per la regolarità del bene occorre:

- ☞ Sub. 702: presentare una pratica in sanatoria per dichiarare variata la disposizione interna dei locali a piano terra (fatta salva la destinazione d'uso a cantina), demolizione della parziale chiusura del balcone, demolizione di tettoia sul lato nord dell'edificio.
- ☞ Mappale 738, box: demolizione della parete di chiusura della tettoia.
- ☞ Mappale 739, area urbana: demolizione di tettoia a ridosso del mappale 738 e di manufatto per la raccolta dei rifiuti nel giardino.

Quantificazione pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale:

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 2.700,00 max
Totale	€ 2.450,00

Quantificazione demolizione opere abusive e/o non dichiarate:

Si ipotizza un esborso da parte del futuro acquirente per la demolizione di: parete tettoia, al mapp. 738 (box), demolizione tettoia e manufatto per la raccolta dei rifiuti (mapp. 739), demolizione di tettoia sul lato nord dell'edificio e demolizione della parziale chiusura del balcone (sub. 702).

Totale min € 13.000,00 - max € 16.000,00

Totale € 14.500,00

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Abitazione in villino sita in Corbetta, via Milano, al civico 49. Composto da:
Piano terra: portico, ingresso con vano scale, cantina, bagno-lavanderia;
Piano primo: vano scale;
Piano Secondo: quattro locali, cucina, bagno, disimpegno, corridoio e due balconi.
 Superficie di mq 152,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 352; Sub. 702; Cat. A/7; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano T-1-2; rendita € 650,74

Coerenze del piano terra, da nord in senso orario: area cortilizia al mappale 739 su tre lati, proprietà di terzi al mappale 352

Coerenze del piano primo, da nord in senso orario: mappale 739 su due lati, proprietà di terzi al mappale 352 su due lati

Coerenze del piano secondo, da nord in senso orario: mappale 739, mappale 740 (Cfr. All. D)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Il piano terra ha un'altezza interna di 2,30 m circa.

Il piano secondo ha un'altezza interna di circa 3,01 m. Il bagno e la camera singola a lato della cucina hanno un'altezza interna di circa 2,77 m. Il disimpegno antistante il bagno ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-1-2					
Piano Terra	mq 64,44	0,20	mq 12,88	Su 2 lati	Buono
Scale	mq 16,65	0,20	mq 3,33	Su 1 lato	Buono
Piano Secondo	mq 129,22	1	mq 129,22	Su 3 lati	Buono
Balconi	mq 30,50	0,20	mq 6,10		Sufficiente
Totale			mq 151,53		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 152,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuta
Strutture verticali (struttura):	tipologia: non conosciuta
Travi (struttura):	tipologia: non conosciuta
Solai (struttura):	tipologia: non conosciuta
Muratura (struttura):	tipologia: non conosciuta, rivestimento di facciata in cotto e in pietra
Copertura (struttura e rivestimento):	tipologia: a doppia falda
Infissi interni (componente edilizia):	ubicazione: bagno-lavanderia piano terra, tutti i locali del secondo piano tipologia: porte a battente in legno tamburato di colore marrone ubicazione: cucina del secondo piano tipologia: porta scorrevole in legno tamburato di colore marrone condizioni: lo stato delle porte è buono
Infissi esterni (componente edilizia):	ubicazione: bagno-lavanderia piano terra tipologia: finestra in metallo con vetro singolo smerigliato, inferriata e zanzariera ubicazione: tra portico e cantina piano terra tipologia: finestra in pvc bianco con doppio vetro e inferriata ubicazione: tra cantina e cortile tipologia: finestra in pvc marrone con doppio vetro e inferriata ubicazione: in tutti i locali del secondo piano tipologia: finestre in pvc bianco con doppio vetro, inferriate e tapparelle in pvc ubicazione: cucina, soggiorno, camera matrimoniale tipologia: portefinestre in pvc bianco con doppio vetro, inferriate e tapparelle in pvc ubicazione: accesso al balcone della zona giorno tipologia: portafinestra in pvc marrone con doppio vetro e inferriata condizioni: componenti edilizie recenti
Plafoni (componente edilizia):	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura ubicazione: bagno, disimpegno, camera singola tipologia: controsoffitto in cartongesso condizioni: lo stato dei plafoni è buono
Pareti (interne):	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura ubicazione: parete divisoria tra corridoio e disimpegno tipologia: cartongesso

condizioni: lo stato delle pareti è buono

Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: cantina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore bianco e nero, posa diagonale ubicazione: bagno-lavanderia piano terra tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore azzurro ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro, posa diagonale ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore rosa
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: portico, cantina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore marrone chiaro ubicazione: bagno-lavanderia piano terra tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore azzurro ubicazione: corridoio, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola tipologia: piastrelle quadrate in graniglia chiara di grande taglio ubicazione: camera singola, cucina, balcone chiuso zona giorno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore bianco, posa diagonale ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica rosa ubicazione: balconi tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore chiaro e bordura in granito
Portone di ingresso (componente edilizia):	ubicazione: ingresso al secondo piano tipologia: porta blindata ubicazione: ingresso al portico chiuso tipologia: porta a vetri scorrevole in pvc bianco, con doppio vetro e veneziane ubicazione: ingresso alla cantina tipologia: dal vano scale porta a battente in legno tamburato marrone, dal cortile porta in pvc marrone con foderia in vetro
Antenna (componente edilizia):	non rilevata
Antifurto (componente edilizia):	presente, non funzionante
Gas (impianto):	presente, per uso cucina

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	presente
Citofonico (impianto):	presente
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, bidet e WC)
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con termosifoni a parete
Scala interna (componente edilizia):	presente, in cemento armato, rivestita con marmo chiaro e nero
Ascensore (impianto):	assente
Condizionamento (componente edilizia):	ubicazione: cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, porzione chiusa del balcone della zona giorno condizioni: presente, non funzionante
Solaio	presente, non visionato, accessibile a mezzo botola per ispezione tetto

Barriere architettoniche

L'ingresso al piano terra non presenta particolari difficoltà, nonostante sia da verificare il peso del portone d'accesso a battente che si apre sull'androne. Non è presente l'ascensore, di conseguenza andrebbe installato un servoscala fino al secondo piano, dove si trova l'alloggio. Il costo medio previsto per l'impianto servoscala è di circa € 13.000,00.

L'accesso all'appartamento avviene mediante porta blindata e il corridoio possiede le dimensioni minime di manovra per le persone su sedia a ruote.

Ai fini dell'accessibilità, si rileva che almeno una camera, la cucina e il bagno rispondano ai requisiti minimi previsti: tuttavia sono necessari lavori di sostituzione degli apparecchi sanitari e di variazione degli impianti esistenti. Il costo medio previsto per tali opere ammonta a circa € 6.000,00.

L'arredo esistente della cucina non consente l'accesso a lavello e piano di cottura, di conseguenza sarebbe necessario sostituirlo con uno adatto alle esigenze di persone con difficoltà motorie e/o sensoriali: il costo medio previsto ammonta a circa € 5.000,00.

Descrizione immobile di cui al punto B

B. Box sito in Corbetta, via Milano, al civico 49. Superficie di mq 31,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 738; Cat C/6; classe 4, consistenza 30 mq; posto al piano T; rendita € 85,22

Coerenze del box, da nord in senso orario: mappale 173, mappale 171, mappale 739, mappale 737

(Cfr. All. D)

Il box ha un'altezza interna di circa 2,32 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Box	mq 27,75	1	mq 27,75	Nessuna	Buono
Tettoia	mq 17,10	0,20	mq 3,42		
Totale			mq 31,17		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 31,00		

Caratteristiche descrittive

Infissi esterni (componente edilizia): ubicazione: tra box e tettoia
tipologia: portafinestra in pvc bianco con doppio vetro

Plafoni (componente edilizia): tipologia: intonaco + tinteggiatura
condizioni: lo stato dei plafoni è buono

Pareti (interne): tipologia: muratura + intonaco + tinteggiatura
condizioni: lo stato delle pareti è buono

Pavimenti (componente edilizia): tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro, posa diagonale

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portone a doppio battente in metallo

Elettrico (impianto): presente, funzionante

Barriere architettoniche

L'ingresso al box comporta difficoltà di accesso a persone con difficoltà motorie e/o sensoriali a causa dello spessore del telaio metallico a pavimento della porta di accesso, superiore ai 2,5 cm massimi consentiti come da DM 236 del 14/06/1989, per cui si consiglia la sostituzione dell'infisso. Il costo medio previsto ammonta a circa € 5.000,00.

Descrizione immobile di cui al punto C

C. Area urbana sita in Corbetta, via Milano, al civico 49. Superficie di mq 412.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 739; Cat. area urbana; consistenza 412 mq; posto al piano T Coerenze dell'area urbana, da nord in senso orario: mappale 738, mappale 171, mappale 172, mappale 492, mappale 350, mappale 740, mappale 352 (Cfr. All. D)

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Area urbana	mq 412,00	1	mq 412,00		Sufficienti
Totale			mq 412,00		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 412,00		

Caratteristiche descrittive

Pavimenti: piastrelle quadrate in cemento, cemento battuto per il marciapiede attorno all'edificio
presenti porzioni di giardino

Portone di ingresso (componente edilizia): cancello in metallo di colore nero

Barriere architettoniche

L'ingresso al mappale 739 non comporta particolari difficoltà a persone con difficoltà motorie e/o sensoriali, essendo allo stesso livello della strada e non essendoci gradini. La porzione adibita a giardino risulta invece di difficile accesso, a causa dell'inadeguato e discontinuo percorso al suo interno. Si consiglia il rifacimento del camminamento: il costo medio previsto ammonta a circa € 3.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico - comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- ① Catasto di Corbetta
- ① Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- ① Ufficio Tecnico del Comune di Corbetta
- ① Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2019

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione in villino	mq 152,00	€ 1.015,00	€ 153.265,00
B	Box	mq 31,00	€ 700,00	€ 21.700,00
C	Area urbana	mq 412,00	€ 5,00	€ 2.060,00
TOTALE				€ 177.025,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Abitazione in villino con box e area urbana	€ 177.025,00 - 5%= € 168.173,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese regolarità edilizia e catastale	2.450,00
Spese demolizione opere abusive e/o non dichiarate	14.500,00
	151.223,75

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano e arrotondato	
Abitazione in villino, con Box e area urbana	
Totale arrotondato (€ 151.223,75)	€ 151.000,00

Zibido San Giacomo, 06.01.2020

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C Fotografie immobile
- All. D Visure catastali e comunicazioni comunali