Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SAN PAOLO

Creditore procedente

PENELOPE SPV s.r.l.

Cessionaria del credito

contro:

[redacted]

Debitori esecutati

N° Gen. Rep.2041/2018

data udienza ex art. 569 C.P.C.: **07.05.2019 ore 09:50**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima:	**Arch. DonatellaBorgoglioMotta**
Codice fiscale:	**BRGDTL48B46A182F**
Partita IVA:	**09258110158**
Studio in:	**Via Leopardi 1 -20123 Milano**
Telefono:	**0272023709**
Fax:	**0289098619**
Email:	**do.mo@libero.it**
Pec:	**borgoglio.2367@oamilano.it**
Custode:	**Dott.ssa Margherita De Grassi**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

1.1 Bene: **Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C,
20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: A/3
Dati Catastali: **foglio 6, particella 771, subalterno 5, via IV Giugno, Ossona, piano T,cat A/3, classe 4, vani 4, superficie totale mq 75, Totale escluse aree scoperte: 72 m², R.C. Euro 289,22**

1.2 Bene: **autorimessa** sita in via IV Giugno
20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto: 002
Corpo: B
Categoria: C/6
Dati Catastali: **foglio 6, particella 771, subalterno 20, via IV Giugno, Ossona, piano -1, cat C/6, classe 2, superficie mq 29, commerciali mq 31, R.C. Euro 55.42**

2. Stato di Possesso

2.1 Bene: **Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C
20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso **Proprietà** 1/2 [redacted]
Proprietà 1/2 [redacted]

2.2 Bene: **Autorimessa** sita in via IV Giugno
20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto: 002
Corpo: B
Possesso **Proprietà 1/2** [redacted]
Proprietà 1/2 [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

3.1 Bene **Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C
20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto 001
Corpo A
Accessibilità **Possibile con installazione di un montascale**

3.2 Bene: **autorimessa** sita in via IV Giugno
20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio- esterno
Lotto: 002
Corpo: B
Accessibilità **Possibile con installazione di un montascale**

4. Creditori Intervenuti

Corpo A	**Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C 20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto	001
Creditori	**Nessuno oltre banca Intesa San Paolo - Penelope SPV s.r.l.**
Corpo B	**autorimessa** sita in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto:	002
Creditori	**Nessuno oltre banca Intesa San Paolo - Penelope SPV s.r.l.**

5. Comproprietari

Corpo A	**Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C 20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto	001
Comproprietari	**Nessuno**
Corpo B	**autorimessa** sita in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 - passo carraio - esterna
Lotto:	002
Comproprietari	**Nessuno**

6. Misure penali

Corpo A	**Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C 20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto	001
Misure Penali	**No**
Corpo B	**autorimessa** sita in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto:	002
Misure Penali	**No**

7. Continuità delle trascrizioni

Corpo A	**Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C 20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto	001
Continuità	**Nulla**
Corpo B	**autorimessa** sita in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto:	002
Continuità	**Nulla**

8. Prezzo

Corpo A	**Appartamento** di tipo economico sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C 20010 Ossona (MI) piano terreno
Lotto	**001**
Corpo B	**Autorimessa** sita in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio esterno
Lotto:	002

Valutazione stimata del lotto 001 libero	**€**	**116.250,00**
Valutazione stimata del lotto 002	**€**	**15.000,00**
Totale	**€**	**131.250,00**

Valutazione Base Asta dei lotti 001 e 002	**€**	**119.000,00**

INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	**pag.**	**6**
2.	DESCRIZIONE GENERALE	**pag.**	**7**
3.	STATO DI POSSESSO	**pag.**	**8**
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	**pag.**	**8**
5.	**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**	**pag.**	**9**
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	**pag.**	**10**
7.	PRATICHE EDILIZIE	**pag.**	**11**
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	**pag.**	**12**
8.	VALUTAZIONE IMMOBILE	**pag.**	**14**

Bene in Ossona
Via IV Giugno Residenza Giardini

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A **Appartamento** di categoria A/3, Abitazione tipo economico, sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, 20010 Ossona (MI), piano terreno

Corpo B **Autorimessa** di categoria C/6, pertinenziale, sito in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio con rampa di discesa esterna

Quota e tipologia del diritto:

Corpo A **Proprietà 1/2** [redacted]

Proprietà 1/2 [redacted]

Corpo B **Proprietà 1/2** [redacted]

Proprietà 1/2 [redacted]

Intestazione immobili

Corpo A Appartamento sito in via IV Giugno – Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, 20010 Ossona (MI), piano terreno

Corpo B Autorimessa di categoria C/6, sito in via IV Giugno 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio con rampa di discesa esterna

Descrizione corpo:

Corpo A **Appartamento posto al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cucina e balcone, camera letto, n.1 servizio e ripostiglio.**

Corpo B **Autorimessa di categoria C/6, sita in via IV Giugno, 20010 Ossona (MI), quota -1 passo carraio con rampa di discesa esterna**

Variazioni Corpo A (Appartamento):

1. **Variazione del 9/11/2015**
   Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie
   Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 5, cat A/3, classe 4, vani 4, superficie **Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 72 m², R.C. Euro 289..**
   Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, piano T, Ossona (MI).
   Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
2. **Variazione del 24/09/2008**
   Variazione nel Classamento del 24/09/2008 protocollo n. MI0767095 in atti dal 24/09/2008 Variazione di Classamento (n. 63536.1/2008)
   Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 5, cat A/3, classe 4, vani 4, R.C. Euro 289.
   Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, piano T, Ossona (MI).
   Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

3. **Costituzione del 24/09/2007**
Costituzione del 24/09/2007 protocollo n. MI0801299 in atti dal 24/09/2007 Costituzione (n. 6284.1/2007)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 5, cat A/3, classe 4, vani 4, R.C. Euro 289.
Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, piano T, Ossona (MI).
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Variazioni Corpo B (Autorimessa):

1. **Variazione del 9/11/2015**
Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 20, cat C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 31 mq, R.C. Euro 55,42..
Indirizzo: via IV Giugno, piano S1, Ossona (MI).
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
2. **Variazione del 24/09/2008**
Variazione nel Classamento del 24/09/2008 protocollo n. MI0767095 in atti dal 24/09/2008 Variazione di Classamento (n. 63536.1/2008)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 20, cat C/6, classe 2, consistenza 29 mq, R.C. Euro 55,42..
Indirizzo: via IV Giugno, piano S1, Ossona (MI).
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
3. **Costituzione del 24/09/2007**
Costituzione del 24/09/2007 protocollo n. MI0801299 in atti dal 24/09/2007 Costituzione (n. 6284.1/2007)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 20, cat C/6, classe 2, consistenza 29 mq, R.C. Euro 55,42..
Indirizzo: via IV Giugno, piano S1, Ossona (MI).
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94

Coerenze:

Corpo A **Coerenze dell'appartamento**: appartamento al sub. 6, corridoio comune al sub.1, appartamento al sub.4, cortile comune su due lati

Corpo B **Coerenze del box autorimessa:** corridoio comune al sub.1, box al sub.19, cortile comune box al sub.21

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile, oggetto di stima, è parte integrante di un complesso residenziale di recente costruzione **denominato "Residenza Giardini"**, in ottime condizioni, con vari ingressi posizionati su via IV Giugno e Via Garavaglia. Presenti n.4 palazzine da due piani con cinque appartamenti al piano terra e al piano primo, soprastante sottotetto e sottostanti locali accessori pertinenziali.
L'area cortilizia comune presenta percorsi pavimentati immersi nel verde.
Una rampa di discesa posizionata in via 4 giugno porta alle autorimesse pertinenziali il cui **accesso è a cielo aperto.**
Lo stato manutentivo di tutto l'immobile si può ritenere ottimo.

Caratteristiche zona:	periferica
Area urbanistica:	residenziale
Centri limitrofi:	Magenta, Legnano, Abbiategrasso
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	Villa Litta Modignani, Lazzaretto
Principali collegamenti pubblici:	A circa 600 mt si trova la fermata della linea autobus Z648 Arconate – Milano Molino Dorino M1.

	A circa 1 km la fermata della linea autobus Z 649 Busto Garolfo –Milano Molino Dorino M1. Svincolo di immissione autostradale Arluno a 10 minuti, con **tempo di percorrenza verso la Città di Milano circa** 30 minuti.
Servizi offerti dalla zona	**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e** secondaria: **scuole d'infanzia e scuole medie, banche, uffici p**ostali e supermercati

3. STATO DI POSSESSO:

In data 14.02.2019 **ho eseguito l'accesso all'immobile con** il custode del bene Dott.ssa De Grassi Margherita. Al momento del sopralluogo **l'appartamento e l'autorimessa erano liberi da** persone e cose.
L'immobile risultava essere completamente vuoto anche di arredi,con lavori interni sospesi.
Pertanto non ho provveduto a richiedere verifiche in merito a contratti di locazione registrati **presso l'Agenzia dell**e Entrate.

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. assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni (Immobili A e B)

4.2.1.1 Iscrizione del 14/04/2008 – Ipoteca Volontaria

Iscrizione del 14/04/2008 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 7994
Iscrizione a seguito di Atto Notarile Pubblico 08/04/2008 Numero di repertorio 63869/17715 a firma Notaio dott. Gavosto Franco notaio in Magenta, in data 08/04/2008
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario a favore di**
Banca Intesa S.P.A. Torino (TO) Codice fiscale 00799960158
relativamente alle unità negoziali di cui trattasi (appartamento e Box) per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro
1 [redacted]
2 [redacted]
relativamente alle unità negoziali di cui trattasi (appartamento e Box) per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Descrizione dei beni ipotecati
Immobile A (appartamento)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 5, cat A/3, classe 4, vani 4, su**perficie Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 72 m², R.C. Euro 289..**
Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, piano T, Ossona (MI).
Immobile B (Autorimessa)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 20, cat C/6, classe 2, consi-

stenza 29 mq, superficie catastale 31 mq, R.C. Euro 55,42..
Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, piano S1 , Ossona (MI).
Dati relativi all'ipoteca Volontaria
Capitale iniziale: 161.648,00 euro
Tasso interesse annuo: 6,25%
Totale ipoteca: 323.296,00 euro
Durata: 30 anni
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2 Trascrizioni (Immobili A e B)

4.2.2.1 Trascrizione del 27/11/2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia - **Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia.**
- Registro Particolare 12943 Registro Generale 20319.
Pignoramento richiesto a firma dell'avvocato avv. Stefano Parlatore - via Dante 7 Milano - e ritualmente notificato in data 19/10/2018 rep 34370 del Tribunale di Milano a seguito di atto di precetto in rinnovazione, notificato il 23/07/2018 con il quale si intimava [redacted] di pagare la somma di euro 63404,51 oltre interessi e spese
a favore
INTESA SAN PAOLO SpA con **Sede in Torino, relativamente alle unità negoziali** di cui trattasi per il diritto di **proprietà** per la quota di 1/1
Descrizione dei beni ipotecati
Immobile A (appartamento)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 5, cat A/3, classe 4, vani 4, superficie **Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 72 m²**, R.C. Euro 289..
Indirizzo: via IV Giugno-Via Garavaglia n.10, Palazzina B, scala 3/C, piano T, Ossona (MI).
Immobile B (Autorimessa)
Descrizione: foglio 6, particella 771, subalterno 20, cat C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 31 mq, R.C. Euro 55,42..
Indirizzo: via IV Giugno, piano S1 , Ossona (MI).
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 Altre trascrizioni (Immobili A e B)

4.2.3.1 Trascrizione del 14/04/2008 - Registro Particolare 4568 Registro Generale 7993 Pubblico ufficiale Gavosto Franco Repertorio 63868/17714 del 08/04/2008 Atto Tra Vivi - **Compravendita**
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Nessuno

4.2.6 Misure penali
Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE

Amministrazione: **Studio Giovanni Fontana**, via Sen. G. Marcora, 5, 20010 Inveruno (MI)

Mail: fontana.amministrazione@gmail.com
Tel: Tel./Fax. 02 97830736

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2017/2018 :	€	806,29
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2018/2019:	€	808,20
Spese di gestione immobile insolute anni precedenti 2017	€	1792,46
	€	

Totale spese straordinarie già deliberate ma non scadute (giugno 2018)	**€**	0,00
Totale spese condominiali scadute ed insolute al 11/09/2018	**€**	**3.406,95**

Totali delle spese arretrate relative a condomini morosi al 11.09.2018:
nessun arretrato
Cause in corso: nessuna

Millesimi di proprietà appartamento: 55,532(gestione) comunicati dall'Amministratore e verificati nell'Atto di vendita Notaio Gavosto

Millesimi di proprietà autorimessa: 13,489(gestione) comunicati dall'Amministratore e verificati **nell'Atto di vendita Notaio Gavosto**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
positiva **con l'installazione di un servoscala per soltanto una rampa di scale**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
si rimanda al regolamento di condominio. Allegato J

Attestazione Prestazione Energetica: È stata verificata la presenza di Attestato di Certificazione Energetica con codice identificativo 1516400007112, registrato in data 22/06/12, valido fino al 22/06/22

Avvertenze ulteriori:
Il futuro aggiudicatario dovrà informarsi presso l'amministratore dello stabile, al fine di conoscere gli importi aggiornati, riguardanti eventuali spese condominiali insolute, relativamente agli ultimi due anni di esercizio (prima della data di aggiudicazione), **nonché ad eventuali quote di oneri dovuti per lavori di manutenzione già effettuati**, in corso, e/o deliberati che, ai sensi **delle disposizioni attuative del Codice Civile,rimarranno in carico agli aggiudicatari delle unità** immobiliari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Immobili A e B)

6.1 Attuali Proprietari (Immobili A e B)

6.1.1.A Attuali proprietari (Immobili A e B)

Attuali proprietari risultano essere, dal 08/04/2008 a oggi i signori:
1 [redacted] **Proprieta` per ½**
2 [redacted] Proprieta` per 1/2
divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott Gavosto Franco notaio in Magenta, in data 08/04/2008. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/04/2008 Repertorio n.: 63868
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4568.1/2008)
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (Immobili A e B)

6.2.1 Situazione degli intestati dal 24/09/2007

Proprietaria dal 24/09/2007 fino al 08/04/2008 risulta essere **la società** [redacted] Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/04/2008
a seguito di Costituzione del 24/09/2007 protocollo n. MI0801299 in atti dal 24/09/2007
Registrazione: Costituzione (n. 6284.1/2007)
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 **Conformità edilizia:** non conforme

In data 14.02.2019 **ho fatto richiesta per accedere agli atti presso l'ufficio "Visure Atti"** del Comune di Ossona **e prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile staggito**. Successivamente a tale richiesta, mi sono recata in data **20.03.2019 all'ufficio** Edilizia Privata **per l'appuntamento stabilito.**
Esaminati tutti i fascicoli relativi alla Palazzina B appartamento n.4, Piano Rialzato ho rilevato quanto segue:
Pratica Edilizia n. 100/2005 del 20/12/2005 n. Protocollo 8290:
lavori per la costruzione di un nuovo complesso residenziale in via IV Giugno - Via Garavaglia, progettato dal professionista Geom. Raimondi Emiliano, lavori **eseguiti dalla ditta Fusè** Carlo. Allegato G.

Dichiarazione di Abitabilità : è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di A**gibilità** in data 22.11.2007 con n. Protocollo 7771 e secondo la regola - silenzio assenso - **è stata approvata l'abitabilità** il 22.12.2008. Allegato G.

Occorre evidenziare che, la planimetria catastale differisce dallo stato di fatto. Allegato D.
Si allega planimetria dello stato di fatto in cui si evincono le seguenti difformità:

1) Eliminazione delle pareti del ripostiglio.
2) Creazione al posto del ripostiglio di un secondo locale con la costruzione di due pareti in cartongesso. I lavori sono stati sospesi e quindi non ultimati.
3) Creazione nel locale soggiorno di due porzioni di pareti con la formazione di un arco centrale. Vedi planimetria dello Stato di Fatto. Allegato D.

E' necessario quindi**, per regolarizzare l'immobile, richiedere un Permesso di Costruire a Sanatoria per opere già eseguite**, eliminando il secondo locale e la parete con arco, **poiché entrambe le due modifiche non rispettano i rapporti** aeroilluminanti e quindi **l'appartamento risulta** non a norma. Successivamente, ricostruire il ripostiglio riportando **l'immobile allo stato di progetto** iniziale depositato e approvato dal Comune di Ossona Settore Edilizia privata in data 22.11.2007.

Costi per la sanatoria:
Il costo per le opportune modifiche, presentando la richiesta di Permesso a Costruire in Sana**toria, è così quantificabile:**

- **Pratica predisposta da tecnico abilitato: €** 800,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune: **€ 1.032,00**
- Costo per i suddetti lavori: si **prevede un importo di circa € 2**.500,00 per le sotto elencate opere :
  - demolizione pareti secondo locale , parete con arco e trasporto alle PP.DD.
  - ricostruzione del ripostiglio.

7.2 **CONFORMITÀ URBANISTICA:** conforme

Appartamento [A/4]

Elementi urbanistici che limitano la comm**erciabilità**: **nessuno**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari**: nessuna**

Note sulla conformità: nessuna

7.3 **CONFORMITA' CATASTALE: difforme**

Alla data del sopralluogo 14.02.2019 **l'immobile staggito risulta non corrispondente all'ultima** scheda catastale in atti del NCEU del 24.09.2007. n. MI0801299. Di conseguenza, interve-

nendo con la demolizione delle opere iniziate non a norma **si riporta l'immobile allo stato di** progetto approvato e quindi come ri**sulta all'ultima scheda catastale**. Allegato C

DESCRIZIONE CORPO 001 [A/3] e CORPO 002 [C/6]

Appartamento sito in via Garavaglia n.10 posto al piano rialzato consistente in soggiorno con zona cucina e balcone, disimpegno notte, camera letto con bagno e ripostiglio (in parte demolito).
Al piano rialzato si accede tramite una sola rampa di scala.
L'appartamento ad eccezione di alcuni interventi descritti al punto 7 si presenta in buone condizioni con finiture accurate.
L'autorimessa sita in via 4 Giugno presenta dimensioni per alloggiamento di due macchine: lunghezza di mt 10,60 circa, larghezza di mt 2,70, altezza 2,40 mt, con una porta di servizio **con uscita direttamente nel corridoio antistante la scala di accesso all'appartamento**.

Superficie commerciale appartamento: mq 75,00 circa
Piano: Rialzato
Superficie commerciale autorimessa: mq 31,00 circa
Piano: quota -1 esterno al termine del passo carraio
Anno di costruzione: anno 2005
Stato manutentivo: buono ad eccezione delle modifiche apportate, da demolire
Destinazione d'uso: residenziale
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: positiva

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A
Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: mattoni Condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia: serramenti in legno rovere con vetrocamera, provvisti di persiane in legno della stessa essenza e colore. Presenti n.4 di cui: 2 soggiorno, 1 camera letto, 1 servizio. Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia: presenti n.4 infissi in noce tanganica: n.1 Porta disimpegno notte; n.1 Porta camera da letto a battente in noce tanganica da sostitu**ire perché danneggiata**; n.1 Porta bagno a battente; n.1 Porta ripostiglio; Porta di ingresso a battente blindata in noce tanganica dim. 90 x 210. Condizioni: buone ad eccezione della porta camera letto
Pavimentazione interna	Tipologia: lastre in monocottura applicate in diagonale nella zona giorno e disimpegno notte, parquet nella camera letto, piastrelle in ceramica nel bagno. Condizioni: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile rasato a gesso Condizioni: buone
Rivestimento	Materiale pareti: intonaco civile rasato a gesso. Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica colore verde acqua alternato con piastrella di colore bianco dimensioni 20 x 20 e greca in mosaico Condizioni: buone

Impianti

Antenna collettiva	Presente
Citofono	Presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia. Certificazioni: presenti e depositate in Comune
Gas	Tipologia: tubazioni esterne
Idrico	Tipologia: sottotraccia **1° servizio: wc**, bidet , lavabo e piatto doccia in resina corredato di parete con idromassaggio e box Condizioni: ottime Certificazioni: presenti depositate in comune
Termico	Presente radiatori in alluminio preverniciati colore bianco e caldaietta per il riscaldamento autonomo e produzione acqua calda **posizionata sul balcone all'interno di una nicchia con anta di** chiusura. Assente libretto caldaia, certificazioni impianto depositate negli atti in Comune - Edilizia Privata.
Ascensore	Assente
Condizionamento	**Presenti unità esterna e n.2 split**
Autorimessa	Serranda basculante in lamiera zincata preverniciata e porta di servizio laccata colore bianco; pareti: intonaco civile; pavimentazione: piastrelle in monocottura;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.
In particolare sono stati adottati i seguenti parametri:

100%	Superfici	calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	Superfici	**pareti perimetrali confinanti con altra proprietà**
25 %	Superficie	balcone

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale mq	Coeff(%)	Superficie equivalente (mq)
Appartamento	Superficie potenziale	72,00	100%	72,00
Balcone		11,35	25%	2,84
Totale				74,84
TOTALE CON ARROTONDAMENTO				**75,00**
Autorimessa mq 31				**a corpo**

8. VALUTAZIONE IMMOBILE

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.
Ho adottato il Metodo di Stima Sintetico Compativo, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitat**ive dell'immobile oggetto di stima.**
Di conseguenza dalla risultanza del "valore di base" ritengo che il criterio estimativo debba **essere integrato comunque con l'applicazione dei coefficienti correttivi previsti.**

8.2 Fonti di informazione

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.
Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –2° semestre 2018:
Provincia: Milano (MI), Codice zona:B1, Fascia: Centrale/Intero centro urbano
€ 800 / 1100 abitazioni di tipo civile normale
€ 700 / 850 autorimesse

O.S.M.I.
Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano **– TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia**
Camera di Commercio 2° semestre 2018
codice 114 Comune di Ossona: periferia
€ 1450 / 1750 appartamenti nuovi
€ 10.000/ 14.000 autorimesse nuove

Agenzie Immobiliari di zona
Tecnocasa immobiliare
Welchome
Consulovest
€ 1400 / 1750 campione di zona
€ 15.000 autorimessa

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo unitario (prezzo al mq.) possa essere stimato in €/mq 1550

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	75	1550,00	116.250,00
Autorimessa	31	A corpo	15.000,00

Valore di stima immobile libero : € 116.250,00 a corpo
Valore di stima autorimessa : € 15.000,00 a corpo

Totale lotti 001 e 002 : € 131.250,00 a corpo

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima (U.I. libera)

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:(€ 131.250,00 – 5% € 6.562,50 = € 124.687,50)	124.687,50
Rimborso di spese condominiali 2 anni: € 1.600,00	-1.600,00
Rimborso spese per presentazione pratica Comunale € 800,00+ 1.032,00 oneri	-1.832,00
Costi per riportare l'immobile secondo le normative vigenti	-2.500,00
Totale	118.755,50

Prezzo di vendita Base Asta dei lotti 001 e 002 € 119.000,00

data generazione:
Milano, 26 marzo 2019

L'Esperto alla Stima
Donatella Borgoglio Motta

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BORGOGLIO DONATELLA
architetto
2367

ALLEGATI:

A. Documentazione Cartografica;
B. Fotografie interne ed esterne del bene;
C. Planimetria Catastale
D. Elaborato grafico- Stato di fatto

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
G. Documentazione Visura Atti
H. Atto Notarile
I. Situazione debitoria con il Condominio
J. Regolamento condominiale
K. Nomina e accettazione incarico
L. Certificati di avvenuta consegna