

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA

/

XXXX XXXXXXXXXX

R.G.E.183/2019

GIUDICE : Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode giudiziario: Avv. Noemi Topino

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Elisabetta Dirceo

Ordine architetti Genovan. 2514 – Consulenti Tribunale Milano n.13346

Studio via Maiocchi12 - Milano - Tel. 02 29537074- 3487593470

E mail: elisabetta.dirceo@tiscali.it

GIURAMENTO

In data 19/11/2019 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del custode (all. n. 1)

Si fa presente che il quesito è stato formulato in data antecedente all'adozione del nuovo quesito e relativo nuovo modello di perizia, pubblicato sul sito del Tribunale a dicembre 2019. Pertanto ai fini di una corretta corrispondenza tra le varie parti del quesito assegnato dal G.E. e la relazione di stima, la scrivente necessariamente si atterrà al modello di perizia in uso all'atto della formulazione del quesito avvenuta in data 29/10/2019

**Beni immobili siti nel Comune di Ossona (MI)
in Via XXV Aprile, in Vicolo Toti n. 7, in Via Baracca n. 41**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ESECUTATI:

- Proprietà per la quota di ½ in capo a **XXXXXXXXXX**, del terreno sito nel Comune di Ossona, accessibile da Via XXV Aprile;
- Proprietà di 1/1 in capo a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del terreno sito nel Comune di Ossona, accessibile da Via XXV Aprile.
- Proprietà per la quota di 1/1 in capo a **XXXXXXXXXX** dell'appartamento sito nel Comune di Ossona in Vicolo Toti n. 7 piano terra;
- Proprietà per la quota di 1/1 in capo a **XXXXXXXXXX** della ex stalla attualmente adibita a deposito sita nel Comune di Ossona in Vicolo Toti n. 7 al piano terra e primo;
- Proprietà di 1/1 in capo a **XXXXXXXXXX** del terreno attualmente adibito ad area cortilizia pertinenziale dell'appartamento di cui sopra sito in Vicolo Toti 7 nel Comune di Ossona.
- Proprietà di 1/1 in capo a **XXXXXXXXXXXXXX** dell'appartamento sito nel Comune di Ossona in Via Baracca n. 41 piano terra e primo

I cespiti pignorati consistono in:

Terreno seminativo irriguo di 20 are e 98 centiare, pianeggiante, accessibile da Via XXV Aprile.

Terreno seminativo irriguo di 4 are e 49 centiare, pianeggiante, accessibile da Via XXV Aprile.

I due appezzamenti di terreno di cui sopra descritti sono limitrofi.

Appartamento sito in Vicolo Toti n. 7: è una costruzione ad un piano, con tetto a falde. Si accede da un cancello che risulta essere installato alla fine del vicolo. L'immobile è composto da un soggiorno, un piccolo cucinino, un corridoio che permette l'accesso a due camere letto ed un bagno. Il corridoio è dotato anche di una porta-finestra che permette l'accesso diretto all'area cortilizia pertinenziale (Mapp. 585). Dal cortile si accede ad un piccolo ripostiglio, ove è presente una caldaia a gas che allo stato risulta **non** funzionante.

Ex stalla attuale deposito: si accede dallo stesso cancello dell'appartamento, è una costruzione delimitata in parte da assi di legno e in parte da muratura, si estende principalmente al piano terreno (considerando ex stalle e portico), ed in una porzione anche al primo piano.

Appartamento sito in Via Baracca n. 41: è un monolocale a piano terreno, composto da un unico locale con angolo cottura, un disimpegno ed un bagno. L'immobile gode di doppio accesso: il principale avviene direttamente dalla Via Baracca mediante portoncino d'ingresso con finestratura centrale, il secondario mediante portoncino d'ingresso anch'esso finestrato sito lungo l'androne comune carrabile. E' porzione di questo immobile anche un deposito sito nel cortile interno che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo non collegati direttamente). Tale deposito è inserito in una costruzione avente tipologia a schiera.

L'accesso è avvenuto in data 04.12.2019 unitamente alla custode Avv. Noemi Topino ed in presenza dell'esecutato.

La superficie dell'appartamento pignorato sito in Vicolo Toti 7 presa in esame è la superficie commerciale, risulta essere di mq 106,45; la superficie dell'appartamento pignorato sito in Via Baracca n. 41 presa in esame è la superficie commerciale, risulta essere di mq 45,66; la superficie dell'ex stalla adibita a deposito pignorata sita in Vicolo Toti 7 presa in esame è la superficie commerciale, risulta essere di mq 128,52. La superficie commerciale comprende l'area su cui insistono i muri al 100% di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'immobile al 100%

della sua superficie reale, l'area dei balconi al 30% della loro superficie reale, l'area del piano seminterrato cantinato/sgombero al 25% della sua superficie reale, l'area cortilizia esterna al 5% della sua superficie reale.

Identificazione dei beni eseguiti come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Comune di Ossona:

Identificazioni e Intestazioni dei beni in Catasto

Terreno di cui al F. 2 Mapp. 412: (all. 2)

Fg. 2, Mapp. 412, Qualità: seminativo, irriguo; Classe 2; Superficie 20are e 98centiare; Deduz. IE36A; Reddito Dominicale 12,24€; Reddito Agrario 15,17€

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Via XXV Aprile, a est altra proprietà di cui al mappale 419, a sud Via XXV Aprile, a ovest, altre due proprietà di cui ai mappali 411 e 423;

Il bene risulta intestato a XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXXXXX per la quota di ½ di proprietà come dalla visura storica per il terreno allegata alla presente con relativo estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto.

Terreno di cui al F. 2 Mapp 423: (all. 3)

Fg. 2, Mapp. 423, Qualità: seminativo, irriguo; Classe 2; Superficie 4are e 49centiare; Deduz. IE36A; Reddito Dominicale 2,62€; Reddito Agrario 3,25€

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Via XXV Aprile, a est altra proprietà di cui al mappale 412, a sud altra proprietà di cui al mappale 411, a ovest altra proprietà di cui al mappale 412;

Il bene risulta intestato XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di proprietà, come dalle visure storiche per gli immobili allegate alla presente con relativo estratto mappa il tutto reperito dall'esperto.

Appartamento sito in Vicolo Toti n. 7: (all. 4)

Fg. 6, Mapp. 87 e 429; Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; piano T, Superf. Catastale 95 mq (escluse aree scoperte 95 mq) Rendita €340,86;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Vicolo Enrico Toti, a est stessa proprietà di cui al mappale 585, a sud stessa proprietà di cui al mappale 585, a ovest altra proprietà di cui al mappale 84;

Nella visura storica il bene risulta ancora intestato a XXXXXXXXX nato il XXXXXXXX, non risulta aggiornata l'intestazione del bene acquistato dall'esecutato in data 25.11.1983

Ex stalla adibita a deposito sita in Vicolo Toti n. 7: (all. 5)

Fg. 6, Mapp. 90; Cat C/6; classe 3, consistenza 40 mq; piano T-1, Superf. Catastale 40 mq; Rendita €90,90;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà di cui al mappale 372; a est altra proprietà di cui al mappale 435, a sud stessa proprietà di cui al mappale 585, a ovest stessa proprietà di cui al mappale 585;

Nella visura storica il bene risulta ancora intestato a XXXXXXXX nato il XXXXXXXX, non risulta aggiornata l'intestazione del bene acquistato dall'esecutato in data 25.11.1983

Identificazione catastale Terreno (in fatto area cortilizia pertinenziale) dell'appartamento sito in Vicolo Toti n. 7: (all. 6)

Fg. 6, Mapp. 585, Qualità: ente urbano; Superficie 2are e 43centiare;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord stessa proprietà mappali 87 e 90, a est altra proprietà di cui al mappale 435 e stessa proprietà di cui al mappale 90, a sud altra proprietà di cui al mappale 91, a ovest stessa proprietà di cui al mappale 87 ed altre proprietà di cui ai mappali 84, 86;

Nella visura storica il bene risulta privo di intestazione;

Identificazione catastale appartamento sito in Via Baracca n. 41: (all. 7)

Fg. 6, Mapp. 280 e 282; Sub. 705 e 704; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 2,5; piano T-1, Superficie Catastale 49 mq (escluse aree scoperte 49 mq) Rendita €129,11;

Coerenze dell'appartamento:

Da Nord in senso orario: a Nord Via Francesco Baracca, a est altra proprietà di cui al mappale 283, a sud altra proprietà, a ovest androne carrabile comune;

Coerenze del deposito:

Da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà di cui al mappale 282 sub 702, a est altra proprietà di cui al mappale 283, a sud altra proprietà di cui al mappale 282 sub 701; a ovest cortile comune;

Il bene risulta intestato XXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di proprietà, come dalle visure storiche per gli immobili allegate alla presente con planimetria ed estratto mappa il tutto reperito dall'esperto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DEGLI STABILI E DELLA ZONA OVE SONO UBICATI I BENI:

Terreni siti in prossimità di Via XXV Aprile, consistono in due appezzamenti di terreno, ciascuno con propria identificazione catastale, risultano limitrofi tra loro e senza soluzione di continuità, sono recintati lungo il loro perimetro esterno per delimitare la proprietà verso terzi, ma NON sono divisi/separati da recinzione tra loro.

La recinzione perimetrale è una rete elettrosaldata con maglie ampie e l'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole.

I terreni sono pianeggianti, con vegetazione spontanea caratterizzata da arbusti. Sulla porzione del mappale 412 si trova un temporaneo deposito di attrezzi realizzato con struttura in legno e con presenza di chiusure in lamiera. Apparentemente i terreni sono utilizzati come deposito per materiali di sgombero, all'atto del sopralluogo si è accertata anche la presenza sui terreni di una rolulottes e due barche. I terreni si trovano a margine di una zona edificata da nuove costruzioni composte da uno o due piani, dotate di giardino pertinenziale.

I terreni risultano essere edificabili, sulla base del vigente PGT, come meglio specificato al capitolo n. 5 della conformità edilizia – catastale.

Unità Immobiliari site in Vicolo Toti 7, consistono in una costruzione composta da un piano terra adibita ad uso abitativo, un ex stalla attualmente adibita a deposito ed un terreno pertinenziale (in fatto area cortilizia afferente ai due immobili).

Si tratta di un insediamento rurale, che nel corso del tempo ha subito modificazioni fino ad essere trasformato in abitazione. La proprietà comprende anche parte della strada di accesso (Mapp. 429).

L'area libera identificata catastalmente come terreno è in fatto un'area cortilizia pertinenziale dell'immobile. A questo compendio immobiliare si accede da unico cancello scorrevole installato alla fine del vicolo. Il Vicolo Toti è una strada prevalentemente sterrata ed è cieca; è a due sensi di marcia, ma la sua larghezza permette il passaggio di un'auto alla volta; lungo il vicolo si affacciano altre proprietà anch'esse di origine rurale che sono state oggetto di recupero edilizio nel recente passato. Le costruzioni sono di due o tre piani fuori terra. Si segnala che l'ultima porzione del vicolo, facente parte del pignorato mappale 429, è servente per gli accessi di altri due immobili, non compresi nella presente procedura.

Unità Immobiliari site Via Francesco Baracca 41, è un monolocale sito al piano terra adibito ad uso abitativo, derivante da un'operazione di frazionamento dell'edificio originario. La via Baracca è caratterizzata da una lunga cortina di edifici a schiera di due piani fuori terra, è una strada a senso unico. L'abitazione è parte di una costruzione di origini rurali, dotata di cortile interno dove si trovava il fienile. L'originario fienile è stato frazionato ed una porzione di esso risulta pertinenziale all'appartamento, avente attuale destinazione a deposito, si sviluppa su due piani, ma privi di collegamento fisso interno. L'accesso al piano superiore avviene dal cortile mediante scala a pioli esterna.

Caratteristiche zona: Ossona è un piccolo comune di circa 4.500 abitanti fa parte città metropolitana di Milano ambito "Magentino". Il comune fa parte del territorio ad ovest di Milano, sull'asse direzionale Milano – Torino. Nelle vicinanze corre la strada statale SS11 Milano – Torino, oltre che l'autostrada A4 Torino – Milano – Venezia con casello autostradale di Arluno.

Per quanto riguarda il collegamento ferroviario con Milano e zona Ovest della Lombardia, è servito dalla stazione Vittuone - Arluno, sulla linea S6 delle Ferrovie Trenord da cui dista 5 km circa.

Le aree su cui insistono i cespiti eseguiti sono prevalentemente residenziali, i terreni sono in una zona caratterizzata da costruzioni recenti, mentre il contesto edilizio della zona dove sorgono gli edifici pignorati derivano in prevalenza da trasformazioni/recuperi edilizi di edifici rurali.

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas, etc.); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie, scuola primaria e secondaria di primo grado, cultura religiosa, etc.). **Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali con presenza di artigianato/produttivo.

3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEI BENI

All'atto del sopralluoghi terreni siti nelle vicinanze di Via XXV Aprile, identificati catastalmente al Foglio 2, Particelle 412 e 423 risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

L'appartamento sito in Via Baracca 41, comprensivo del locale deposito risulta anch'esso libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Gli immobili e l'area cortilizia siti in Vicolo Toti 7 all'atto del sopralluogo del 04.12.2019 risultavano occupati da terzi in forza di un contratto locativo che risulta non essere stato oggetto di rinnovo presso l'Agenzia delle Entrate. Nel contratto è riportato che alla scadenza naturale, se nessuna disdetta interviene, il contratto si intende rinnovato per ulteriori quattro anni. Si fa presente che è stata promossa azione di sfratto per morosità da parte dell'esecutato con convalida ottenuta in data 18.10.2018 e relativa fissazione di rilascio dell'immobile per il 18.12.2018, (documenti già in atti della presente procedura). Alla data della presente l'immobile risulta, come da indicazione ricevuta da parte del Custode giudiziario, ancora occupato dalle medesime persone che lo occupavano alla data del sopralluogo.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Magenta per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate di Magenta ha inviato una dichiarazione ove elenca contratti di locazione di cui quello registrato in data 13/05/2005 Serie 3 n. 1389 che riguarda il bene in oggetto. L'Agenzia dell'Entrate nella sua dichiarazione indica che il contratto risulta: *"risolto il 17/04/2009"*, (ved. all. n. 8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione ipotecaria in atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Si fa memoria dell'esistenza di azione di sfratto per l'immobile di Vicolo Toti n. 7 adibito ad abitazione, per cui è stata già

emessa convalida, come riportato in precedenza e risulta in atti della presente procedura.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**

4.1.3. Atti di asservimenti urbanistici: **Nessuno;** oltre a quanto attualmente previsto dal vigente PGT per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

Si fa presente che le convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune il 12.01.1996 risultano come indicato dall'Ufficio Tecnico al perito durante i numerosi accessi tecnici, NON più in essere. Alla richiesta espressa dello scrivente per l'ottenimento di dichiarazioni scritte di carattere tecnico riguardanti i beni eseguiti, l'Ufficio preposto ha espresso un diniego.

4.1.4. Atti ablativi: **Nessuno,**

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella documentazione ipotecaria in atti e a seguito di nuova ispezione eseguita dall'esperto riguardante gli immobili in oggetto (All. n. 9):

4.2.1. Iscrizioni:

1) Iscrizione n. XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX nascente da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento concesso con atto del Notaio XXXXXXXXX con sede a Magenta (MI) in data XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a Milano (MI), C.F.: XXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto a Milano, XXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà – capitale Lire 60.000.000 – totale Lire 120.000.000 – durata 5 anni.

2) Iscrizione n. XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX nascente da ipoteca giudiziale per un importo complessivo di 58.000,00 € a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Torino il XXXXXXXXXXXX rep. n. XXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di ½ per il terreno identificato catastalmente al Foglio 2, Mappale 412, e per la quota di proprietà intera di 1/1 per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6, Mappali 87 e 429, per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 90, per il terreno identificato catastalmente al Foglio 6 Mappale 585, per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6 Mappali 280 e 282, Subalterni 705, 704, per il terreno identificato catastalmente al Foglio 2 Mappale 423.

4.2.2. Trascrizioni:

3) Trascrizione n. 3069/2016 del 26.02.2019, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data XXXXXXXX, rep. n. XXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di ½ per il terreno identificato catastalmente al Foglio 2, Mappale 412, e per la quota di proprietà intera di 1/1 per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6, Mappali 87 e 429, per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 90, per il terreno identificato catastalmente al Foglio 6 Mappale 585, per il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 6 Mappali 280 e 282, Subalterni 705, 704, per il terreno identificato catastalmente al Foglio 2 Mappale 423.

5. CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

Terreni identificati catastalmente al Foglio 2. Mappali 412 e 423.

Da quanto è emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni rientrano in un Piano Attuativo (Parte IV – da Artt. 36 a 43), all'interno del perimetro PAC 4 – Residenziale (Parte IV –

Art. 40 delle N.T.A del nuovo Pgt approvato nel 2013, pubblicato nel 2014, con proroga del Documento di Piano del 2019. (All. n. 10 e 11).

Tali terreni erano stati oggetto di Piano di Lottizzazione con il nome di “SCARDINE EST” e di CONVENZIONE con il Comune di Ossona in data 12.01.1996 a firma del Notaio Dott. XXXXXXXX di XXXXXXXX. (All. 12).

Si fa presente che le convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune il 12.01.1996 risultano come indicato dall’Ufficio Tecnico al perito durante i numerosi accessi tecnici, non più in essere. Alla richiesta espressa dello scrivente per l’ottenimento di dichiarazioni scritte di carattere tecnico riguardanti i beni eseguiti, l’Ufficio preposto ha espresso un diniego.

I terreni sono edificabili, la volumetria assentita è di 0,40mq/1mq come risulta dal PGT vigente.

Attualmente i terreni in oggetto sono rispondenti a quanto riportato in planimetria ad eccezione di una costruzione in legno adibita a deposito di circa 125 mq, con alcune parti aperte altre chiuse da lamiera ondulata, utilizzata per contenere materiale edile. Non risulta realizzata a seguito di atto edilizio, pertanto è da considerarsi NON abilitata dal Comune.

In oltre gli stessi terreni sono attualmente utilizzati come deposito a cielo aperto di materiali edili ed anche di altri ingombri, ad esempio roulotte e barche.

Per il terreno identificato al Foglio 2. Mappale 412, essendo stato pignorato per 1/2, viste le sue dimensioni, si ritiene di considerare un eventuale frazionamento in due terreni distinti.

A tale scopo dovrà essere approntata e depositata la nuova planimetria catastale mediante PREGEO che rappresenti il nuovo stato dei luoghi.

Appartamento sito in Vicolo Toti n. 7

Costruzione indipendente di origine rurale, derivante da trasformazione di ex stalla in abitazione (vedi pratica edilizia del 01.04.1954, con rilascio di nulla osta da parte del Sindaco in data 08.04.1954) (All. 13). Successivamente l’immobile, sulla base del confronto fra lo stato di fatto e gli atti edilizi del 1954 è stato oggetto di trasformazioni, ma la scrivente non ha reperito i documenti abilitativi per tali variazioni, in quanto l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Ossona è cartaceo, basato su registri del protocollo che vanno dal 1937 ad oggi. La ricerca è affidata alla persona che ne fa richiesta. A seguito della mancata digitalizzazione delle pratiche edilizie da parte del comune (banca dati) è estremamente difficile se non quasi impossibile reperire pratiche edilizie senza conoscere l’anno di presentazione, chi l’ha presentate, il nome della via all’epoca della presentazione, l’eventuale proprietario e il numero di protocollo. Nulla di questi elementi è a conoscenza del perito. Pertanto lo scrivente ha eseguito la verifica della conformità edilizia sulla base della documentazione catastale vigente.

Dal raffronto della planimetria catastale presentata in data 10.04.1981 si è riscontrata la mancata coincidenza del bene oggetto della procedura.

Le difformità accertate consistono in:

eliminazione di parete che divideva il soggiorno dalla cucina, chiusura di una apertura/finestra nella parete divisoria tra la prima camera ed il corridoio, chiusura porta di accesso al bagno direttamente dalla prima camera, creazione seconda camera mediante costruzione parete divisoria e corridoio di distribuzione per rendere l’accesso al bagno indipendente.

Per quanto riguarda le difformità potrebbero essere sanate dall’eventuale aggiudicatario, mediante pratica edilizia appropriata, in Sanatoria. La pratica edilizia attualmente prevede una sanzione di € 1.000,00 da versare al comune oltre ad eventuali diritti di segreteria ed oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che istruirà la pratica, costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre dovrà essere approntata e depositata la nuova planimetria catastale mediante DOCFA che rappresenti il nuovo stato dei luoghi. Il costo per i diritti del Catasto per la presentazione del nuovo DOCFA è pari a € 50,00 cad. oltre ai costi professionali del tecnico che eseguirà l’aggiornamento,

costi che si possono quantificare, sulla base degli onorari attualmente applicati, tra € 700,00/800,00, oltre accessori di legge.

Ex stalla attualmente adibita a deposito

Costruzione indipendente in muratura, costruita durante la trasformazione della costruzione di cui sopra, mediante la stessa pratica edilizia menzionata precedentemente (vedi pratica edilizia del 01.04.1954, con rilascio di nulla osta da parte del Sindaco in data 08.04.1954) in cui si legge “*progetto di costruzione di una stalla con superiore fienile ed adiacente portico e latrina*” documento già prodotto all'allegato 13.

Successivamente ha subito trasformazioni ma la scrivente non ha trovato documenti comprovanti tali variazioni, per i medesimi motivi in precedenza esposti.

Pertanto lo scrivente ha eseguito la verifica della conformità edilizia sulla base della documentazione catastale vigente.

Dal raffronto della planimetria catastale presentata in data 10/04/1981 si è riscontrata la mancata coincidenza del bene oggetto della procedura.

A piano terra una delle due stalle è stata aperta sul portico mediante la demolizione del muro divisorio, il portico è stato chiuso con tamponamenti, costituiti da elementi in ferro e vetro e onduline in vetroresina e in ferro. Il piano superiore è continuo e non più diviso in due ambienti; la soletta che divide il piano terra dal piano primo è stata prolungata per una sua porzione fino ai pilasti esterni del portico, fronte area cortilizia e abitazione.

E' ancora riconoscibile la struttura del progetto del 1954.

La parte di solaio di nuova costruzione deve essere rimossa, come le chiusure del portico per ripristinare lo stato originario abilitato dal comune in quanto non è consentita l'aumento di volumetria. L'eventuale aggiudicatario, come indicato dall'ufficio tecnico del comune al perito, potrà approntare pratica edilizia per le demolizioni con il solo pagamento dei diritti di segreteria che attualmente sono pari a € 30,00, oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che istruirà la pratica, costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Terreno Foglio 6, Mappale 585

Dal certificato di destinazione Urbanistica risulta essere situato in Ambiti consolidati – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, Art. 33 delle N.T.A. (All. 14)

Dal portale cartografico il lotto risulta essere 441,2 mq, e l'indice fondiario indicato all'art. 33 delle N.T.A. risulta essere 0,40mq/1mq per cui il mappale risulta saturo per nuova edificazione.

Dall'atto di compravendita risulta che il terreno è pertinenziale all'immobile.

In oltre sulla parte finale del terreno, ad est, adiacente al muro di confine è stato costruito un ripostiglio coperto in legno, delimitato con lamiera di ferro ed una piccola parte in muratura.

Il ripostiglio/deposito deve essere rimosso, in quanto non è consentita l'aumento di volumetria.

L'eventuale aggiudicatario, come indicato dall'ufficio tecnico del comune al perito, potrà approntare pratica edilizia per le demolizioni con il solo pagamento dei diritti di segreteria oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che istruirà la pratica, costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Appartamento sito in Via Baracca 41

Inserito in un edificio a due piani l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione con frazionamento con pratica edilizia DIA pg. 5306/2005 n.rogr. 70/2005 del 08/06/2005. (All. 15)

Trattasi di monolocale composto da un unico ambiente, un antibagno/cabina armadio e un bagno.

L'immobile è al piano terreno ed ha accesso indipendente e dall'androne carrabile.

Nel cortile interno vi era il vecchio fienile, una porzione di esso è pertinenziale dell'appartamento. Tale porzione è composta a piano terra da un deposito ed al primo piano da un secondo locale, non

direttamente collegato con il piano terra e non separato fisicamente con divisori dalle altre unità immobiliari confinanti. Al piano primo si accede dall'esterno mediante scala a pioli in legno. L'immobile presenta una difformità rispetto alla pratica edilizia di frazionamento depositata in Comune e al relativo frazionamento catastale: l'antibagno era diviso dal ripostiglio da una parete che attualmente non è più presente.

Tale difformità potrebbe essere sanata dall'eventuale aggiudicatario, mediante pratica edilizia appropriata, in Sanatoria. La pratica edilizia attualmente prevede una sanzione di € 1.000,00 da versare al comune oltre ad eventuali diritti di segreteria ed oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che istruirà la pratica, costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre dovrà essere approntata e depositata la nuova planimetria catastale mediante DOCFA che rappresenti il nuovo stato dei luoghi. Il costo per i diritti del Catasto per la presentazione del nuovo DOCFA è pari a € 50,00 cad. oltre ai costi professionali del tecnico che eseguirà l'aggiornamento, costi che si possono quantificare, sulla base degli onorari attualmente applicati, tra € 700,00/800,00, oltre accessori di legge.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si fa presente che le unità immobiliari pignorate NON sono elette a Condominio, pertanto NON vi possono essere rate condominiali insolute.

Si fa memoria delle incombenze edilizie – catastali, a carico dell'eventuale aggiudicatario, già espone al cap. 5 Conformità Edilizia – Catastale.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari del terreno identificato al Foglio 2, Mappale 412:

XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ del bene esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXX di XXXXXXX (MI) in data XXXXXXX n. rep. XXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXX da potere XXXXXXXXXXXXXXX per il XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (C.FXXXXXXXXXXXX). Al ventennio l'esecutato risultava già proprietario del bene. (all. 16)

7.2 Attuali proprietari del terreno identificato al Foglio 2, Mappale 423:

XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 del bene esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXX da XXXXXXX (MI) in data XXXXXXX n. repXXXXXXXXXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXXXXXX da potere XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX). (all. 17)

La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) ha acquistato per la quota di 1/1 di proprietà il terreno in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXX di XXXXXXXXXXX (MI) in data XXXXXXX n. rep. XXXXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXX da potere XXXXXXXXXXX con sede a Milano (C.F: XXXXXXXXXXX).

7.3 Attuali proprietari dell'immobile identificato al Foglio 6, Mappale 87 e 429:

XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 del bene esecutato in forza di scrittura privata certificata da notaio XXXXXXX da XXXXXXXXXXX in data XXXXXXX n. XXXXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXXXXXX da potere. XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX), XXXXXXX nato ad XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX); XXXXXXX nata ad XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) Al ventennio l'esecutato risultava già proprietario del bene.(all. 18)

7.4 Attuali proprietari dell'immobile identificato al Foglio 6, Mappale 90:

XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 del bene esecutato in forza di scrittura privata certificata da notaio XXXXXXXX da XXXXXXXXX in data XXXXXXXX n. XXXXXXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXXXX da potere dei XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXX); XXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXX). Al ventennio l'esecutato risultava già proprietario del bene. (all. n.18)

7.5 Attuali proprietari del terreno adibita ad area cortilizia pertinenziale dell'appartamento sito in Vicolo Toti 7 identificato al Foglio 6, Mappale 585:

XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 del bene esecutato in forza di scrittura privata certificata da notaio XXXXXXXX da XXXXXXXXX in data XXXXXXXX n. XXXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXXXX da potere XXXXXXXXX nato XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXX); XXXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXXX (XXXXXXXXXX). Al ventennio l'esecutato risultava già proprietario del bene. (all. n. 18)

7.6 Attuali proprietari dell'immobile al Foglio 6, Mappale 280 e 282, Sub 705 e 704:

XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 del bene esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXX da XXXXXXXX in data XXXXXXXXX n. rep. XXXX trascritto a Pavia in data XXXXXXXX da potere dei Sig. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX1 (XXXXXXXXXX). Al ventennio l'esecutato risultava già proprietario del bene. (all. 19)

8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI**Atti Abilitativi Edilizi:****Unità immobiliari di cui al F. 6, Mapp. 87/429 e F. 6 Mapp. 90, site in Vicolo Toti n. 7**

Costruzione indipendente di origine rurale, derivante da trasformazione di ex stalla in abitazione in forza di pratica edilizia del 01.04.1954, con rilascio di Nulla Osta da parte del Comune di Ossoa in data 08.04.1954.

Unità immobiliare di cui al F. 6, Mapp. 280/282, Sub 705/704

Monolocale derivante da un frazionamento abilitato in forza di pratica edilizia DIA P.G. 5306/2005 n. progr. 70/2005 del 08/06/2005.

Difformità edilizie accertate:

Si sono accertate due tipologie di difformità di cui una sanabile mediante pratica appropriata in Sanatoria; l'altra sanabile solo mediante ripristino dello stato originario dei luoghi, come già specificato in precedenza al cap. 5 della conformità edilizia - catastale;

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

Terreni siti in prossimità di Via XXV Aprile, consistono in due appezzamenti di terreno, ciascuno con propria identificazione catastale, risultano limitrofi tra loro e senza soluzione di continuità, sono recintati lungo il loro perimetro esterno per delimitare la proprietà verso terzi, ma NON sono divisi/separati da recinzione tra loro.

La recinzione perimetrale è una rete elettrosaldata con maglie ampie e l'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole.

I terreni sono pianeggianti, con vegetazione spontanea caratterizzata da arbusti. Sulla porzione del mappale 412 si trova un temporaneo deposito di attrezzi realizzato con struttura in legno e con presenza di chiusure in lamiera. Apparentemente i terreni sono utilizzati come deposito per materiali di sgombero, all'atto del sopralluogo si è accertata anche la presenza sui terreni di una rolulottes e

due barche. I terreni si trovano a margine di una zona edificata da nuove costruzioni composte da uno o due piani, dotate di giardino pertinenziale.

I terreni risultano essere edificabili, sulla base del vigente PGT, come meglio specificato al capitolo n. 5 della conformità edilizia – catastale.

Unità Immobiliari site in Vicolo Toti 7, consistono in una costruzione composta da un piano terra adibita ad uso abitativo, un ex stalla attualmente adibita a deposito ed un terreno pertinenziale (in fatto area cortilizia afferente ai due immobili).

Si tratta di un insediamento rurale, che nel corso del tempo ha subito modificazioni fino ad essere trasformato in abitazione. La proprietà comprende anche parte della strada di accesso (Mapp. 429).

L'area libera identificata catastalmente come terreno è in fatto un'area cortilizia pertinenziale dell'immobile. A questo compendio immobiliare si accede da unico cancello scorrevole installato alla fine del vicolo. Il Vicolo Toti è una strada prevalentemente sterrata ed è cieca; è a due sensi di marcia, ma la sua larghezza permette il passaggio di un'auto alla volta; lungo il vicolo si affacciano altre proprietà anch'esse di origine rurale che sono state oggetto di recupero edilizio nel recente passato. Le costruzioni sono di due o tre piani fuori terra. Si segnala che l'ultima porzione del vicolo, facente parte del pignorato mappale 429, è servente per gli accessi di altri due immobili, non compresi nella presente procedura.

Unità Immobiliari site Via Francesco Baracca 41, è un monolocale sito al piano terra adibito ad uso abitativo, derivante da un'operazione di frazionamento dell'edificio originario. La via Baracca è caratterizzata da una lunga cortina di edifici a schiera di due piani fuori terra, è una strada a senso unico. L'abitazione è parte di una costruzione di origini rurali, dotata di cortile interno dove si trovava il fienile. L'originario fienile è stato frazionato ed una porzione di esso risulta pertinenziale all'appartamento, avente attuale destinazione a deposito, si sviluppa su due piani, ma privi di collegamento fisso interno. L'accesso al piano superiore avviene dal cortile mediante scala a pioli esterna.

Identificazioni e Intestazioni dei beni in Catasto

Terreno di cui al F. 2 Mapp. 412 :

Fg. 2, Mapp. 412, Qualità: seminativo, irriguo; Classe 2; Superficie 20are e 98centiare; Deduz. IE36A; Reddito Dominicale 12,24€; Reddito Agrario 15,17€

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Via XXV Aprile, a est altra proprietà di cui al mappale 419, a sud Via XXV Aprile, a ovest, altre due proprietà di cui ai mappali 411 e 423;

Il bene risulta intestato a XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXX per la quota di ½ di proprietà come dalla visura storica per il terreno allegata alla presente con relativo estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto.

Terreno di cui al F. 2 Mapp 423:

Fg. 2, Mapp. 423, Qualità: seminativo, irriguo; Classe 2; Superficie 4are e 49centiare; Deduz. IE36A; Reddito Dominicale 2,62€; Reddito Agrario 3,25€

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Via XXV Aprile, a est altra proprietà di cui al mappale 412, a sud altra proprietà di cui al mappale 411, a ovest altra proprietà di cui al mappale 412;

Il bene risulta intestato XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di proprietà, come dalle visure storiche per gli immobili allegate alla presente con relativo estratto mappa il tutto reperito dall'esperto.

Appartamento sito in Vicolo Toti n. 7:

Fg. 6, Mapp. 87 e 429; Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; piano T, Superf. Catastale 95 mq (escluse aree scoperte 95 mq) Rendita €340,86;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord Vicolo Enrico Toti, a est stessa proprietà di cui al mappale 585, a sud stessa proprietà di cui al mappale 585, a ovest altra proprietà di cui al mappale 84;

Nella visura storica il bene risulta ancora intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX, non risulta aggiornata l'intestazione del bene acquistato dall'esecutato in data XXXXXXXXXXXXXXXX

Ex stalla adibita a deposito sita in Vicolo Toti n. 7:

Fg. 6, Mapp. 90; Cat C/6; classe 3, consistenza 40 mq; piano T-1, Superf. Catastale 40 mq; Rendita €90,90;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà di cui al mappale 372; a est altra proprietà di cui al mappale 435, a sud stessa proprietà di cui al mappale 585, a ovest stessa proprietà di cui al mappale 585;

Nella visura storica il bene risulta ancora intestato a XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX, non risulta aggiornata l'intestazione del bene acquistato dall'esecutato in data XXXXXXXXXXXXXXXX

Identificazione catastale Terreno in fatto area cortilizia pertinenziale dell'appartamento sito in Vicolo Toti n. 7:

Fg. 6, Mapp. 585, Qualità: ente urbano; Superficie 2are e 43centiare;

Coerenze:

Da Nord in senso orario: a Nord stessa proprietà mappali 87 e 90, a est altra proprietà di cui al mappale 435 e stessa proprietà di cui al mappale 90, a sud altra proprietà di cui al mappale 91, a ovest stessa proprietà di cui al mappale 87 ed altre proprietà di cui ai mappali 84, 86;

Nella visura storica il bene risulta privo di intestazione;

Identificazione catastale appartamento sito in Via Baracca n. 41:

Fg. 6, Mapp. 280 e 282; Sub. 705 e 704; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 2,5; piano T-1, Superf. Catastale 49 mq (escluse aree scoperte 49 mq) Rendita €129,11;

Coerenze dell'appartamento:

Da Nord in senso orario: a Nord Via Francesco Baracca, a est altra proprietà di cui al mappale 283, a sud altra proprietà, a ovest androne carrabile comune;

Coerenze del deposito:

Da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà di cui al mappale 282 sub 702, a est altra proprietà di cui al mappale 283, a sud altra proprietà di cui al mappale 282 sub 701; a ovest cortile comune;

Il bene risulta intestato XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di proprietà, come dalle visure storiche per gli immobili allegate alla presente con planimetria ed estratto mappa il tutto reperito dall'esperto.

L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.**Terreni Mappali 412 e 423 (vedi foto dalla 1 alla 20):**

Risultano essere terreni edificabili, come riportato dal vigente PGT del Comune di Ossoana;

Consistenza Mappale di 412, are 20 e centiare 98 che sono pari a **mq 2098 complessivi (quota pignorata solo per ½ della sua intera area); mq 2098:2 = mq 1049 quota superficie pignorata.**
 Consistenza Mappale 423, are 4 e centiare 49 che sono pari a **mq 449, intera area pignorata.**
Allo stato i terreni sono incolti e con presenza di vegetazione spontanea.

Vicolo Toti n. 7 - F. 6, Mapp. 87-429 - Appartamento

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato - cantina	4,00	25%	1,00	Nord - Sud	
Piano rialzato abitazione	90,00	1	90,00	Nord - Sud	Mediocre
Area cortilizia	243,00	5%	12,15		
Strada di collegamento Map.429	66,00	5%	3,30		
TOTALE Super. Commerciale			106,45		

Il perito estimatore riporta di seguito le descrizione e rifiniture del compendio pignorato (**foto da 21 a 33**):

<i>Fondazioni:</i>	Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;
<i>Struttura portante:</i>	mattoni pieni;
<i>Solai:</i>	In latero-cemento;
<i>Muratura tamponamento:</i>	Muratura mattoni pieni;
<i>Copertura:</i>	Copertura a falde;
<i>Rivestimento facciata:</i>	Intonaco e pitturazione per esterni.
<i>Cancello fronte strada :</i>	Telaio in ferro e cancello scorrevole;
<i>Portoncino accesso:</i>	Porta a battente in legno.
<i>Recinzione:</i>	in muratura;
<i>Impianto citofonico:</i>	Esistente ma non funzionante;
<i>Ascensore:</i>	assente, appartamento si sviluppa al piano rialzato;
<i>Cortile accesso strada:</i>	L'area cortilizia pertinenziale si trova sul retro della costruzione, non visibile dalla strada, l'accesso può avvenire dal cancello scorrevole oppure dall'interno dell'immobile.
<i>Distribuzione interna:</i>	zona giorno composta da cucina sala da pranzo e zona TV, cucinotto, zona notte composta da due camere, un bagno, un corridoio di distribuzione;
<i>Infissi interni:</i>	Porte lisce noce tanganica.
<i>Infissi esterni:</i>	Telai finestre in legno con vetro semplice,
<i>Tramezzi:</i>	Mattoni pieni + intonaco a civile + tinteggiatura,
<i>Plafoni:</i>	Sono rifiniti con stabilitura + tinteggiatura color bianco;
<i>Rivestimento bagno:</i>	Piastrelle in ceramica di color chiaro, fino ad altezza m. 2,10; resto altezza in traspirante bianco;
<i>Rivestimento cucinotto:</i>	Piastrelle ceramica color bianco, visibili solo per lo spazio tra basi e pensili, solo sulla parete attrezzata; le altre pareti verniciate con smalto giallo;
<i>Pavimenti :</i>	Pavimenti in ceramica.
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia. L'esecutato ha dichiarato di NON avere la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto;
<i>Impianto Idrico:</i>	Adduzione acqua sotto traccia, acqua calda per bagno e cucina mediante caldaia a gas posizionato nel vano caldaia, . L'esecutata ha dichiarato di NON avere la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della

certificazione, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto;
 il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso, piatto doccia, vasca ed ha la ventilazione naturale ;

Impianto riscaldamento: Esistente ma non funzionante, era del tipo autonomo con radiatori a parete. Attualmente utilizzano due stufe a gas e una stufa a legna.

Impianto condizionamento: assente;

Esposizione appartamento: Doppio affaccio ed esposizione, Nord, Sud, su cortile pertinenziale

Altezza libera locali: h 3,50 nell'appartamento

L'edificio si presenta in uno stato d'uso mediocre.

Vicolo Toti n. 7 - F. 6, Mapp. 90 – Ex stalla

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terreno – stalla	61,20	1	61,20	Sud-Ovest	cattive
Primo piano - fienile	61,20	1	61,20	Sud-Ovest	cattive
Porticato aperto per tre lati	61,20	10%	6,12		
TOTALE Super. Commerciale			128,52		

Descrizione del bene (foto dalla 38 alla 42)

La costruzione è in mattoni pieni, la copertura è a due falde, il solaio è al rustico in parte in c.a e parte in legno.

L'immobile si presenta in cattivo stato d'uso.

Terreno Mappale 585 – area corilizia (vedi foto dalla 34 alla 37):

Area cortilizia pertinenziale all'appartamento la cui superficie commerciale è già esposta nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento di cui al Foglio 6 Mappale 87.

Via Baracca n. 41 - F. 6, Mapp. 280 - 282 – Sub 705 - 704

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terreno – abitazione	37,90	1	37,90		buone
Piano terreno–rustico/deposito	15,50	25%	3,88		buone
Primo piano – rustico/deposito	15,50	25%	3,88		buone
TOTALE Super. Commerciale			45,66		

Il perito estimatore riporta di seguito le descrizioni e rifiniture del compendio pignorato (**ved. foto da 43 a 55**):

Fondazioni: Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;

Struttura portante: mattoni pieni.;

Solai: In legno;

Muratura tamponamento: In mattoni pieni;

Copertura: Copertura a falde;

Rivestimento facciata: Intonaco sagomato per il piano terra, intonaco liscio con più mai di pittura per esterni per il piano primo.

<i>Cancello fronte strada :</i>	Telaio in ferro a un battente con laterali fissi;
<i>Portoncino accesso:</i>	due, finestrati con porta a un battente;
<i>Recinzione:</i>	nessuna;
<i>Impianto citofonico:</i>	no;
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Distribuzione interna:</i>	monolocale con angolo cottura, antibagno e bagno;
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno.
<i>Infissi esterni:</i>	<i>Persiane scorrevoli in legno</i> , finestre con doppi vetri.
<i>Tramezzi:</i>	cm 8+ intonaco a civile+ tinteggiatura, misura finita cm. 10/12;
<i>Plafoni:</i>	Sono rifiniti con stabilitura + tinteggiatura color bianco;
<i>Rivestimento bagni:</i>	Piastrelle in ceramica di color chiaro, fino ad altezza m. 2,10 circa; resto altezza in traspirante bianco;
<i>Rivestimento cucinotto:</i>	Piastrelle ceramica color beige, visibili solo per lo spazio tra basi e pensili, fino altezza m. 1,60; il resto altezza in traspirante color bianco;
<i>Pavimenti :</i>	Pavimenti in ceramica di colore chiaro
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia. L'esecutata ha dichiarato di NON avere la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto;
<i>Impianto Idrico:</i>	Adduzione acqua sotto traccia, acqua calda per bagno e cucina mediante caldaia a gas. L'esecutata ha dichiarato di NON avere la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso, vasca ed ha la ventilazione naturale ;
<i>Impianto riscaldamento:</i>	E' del tipo autonomo, caloriferi in alluminio;
<i>Impianto condizionamento:</i>	no;
<i>Certificazione energetica:</i>	si (all. n. 20);
<i>Scala interna :</i>	no;
<i>Esposizione appartamento:</i>	Doppio affaccio, nord e ovest. Quello a ovest nell'androne carraio che è aperto sul cortile interno.
<i>Altezza libera locali:</i>	2,78 nell'appartamento, 2,48 nel deposito a piano terra e altezza media di 3,20 mt al piano superiore del deposito con altezza minima 2,50 mt

L'edificio e l'appartamento si presentano in buono stato d'uso.

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare gli immobili con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

Gli immobili pignorati vengono stimati con parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari, ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente, i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

10.2 Fonti di informazioni

* Ufficio provinciale del Catasto di Milano, Comune di Osogna;

*Ufficio Edilizia Privata del comune di Osogna

* Agenzie immobiliari del luogo e pubblicazioni del settore di compravendita immobiliare;

* esperienza del perito estimatore.

10.3. STIMA DEL CESPITE

Ai fini della stima va tenuto presente: l'ubicazione dei cespiti, sono siti nel Comune di Ossona, zona metropolitana Milanese, distante 30 km circa da Milano, Nelle vicinanze corre la strada statale SS11 Milano – Torino, oltre che l'autostrada A4 Torino – Milano – Venezia con casello autostradale di Arluno.

Per quanto riguarda il collegamento ferroviario con Milano e zona Ovest della Lombardia, è servito dalla stazione Vittuone - Arluno, sulla linea S6 delle Ferrovie Trenord da cui dista 5 km circa.

I beni sono inseriti in zona semicentrale del paese di Ossona.

Terreno seminativo irriguo di 20 are e 98 centiare, pianeggiante, accessibile da Via XXV Aprile.

Terreno seminativo irriguo di 4 are e 49 centiare, pianeggiante, accessibile da Via XXV Aprile.

I due appezzamenti di terreno di cui sopra descritti sono limitrofi. Entrambi gli appezzamenti di terreno risultano edificabili, sulla base di quanto previsto dal vigente PGT;

Appartamento sito in Vicolo Toti n. 7: è una costruzione ad un piano, con tetto a falde. Si accede da un cancello che delimita uno spazio ben definito. E' dotato di area cortilizia pertinenziale (Mapp. 585). Dal cortile si accede ancora ad un piccolo ripostiglio, adibito a vano caldaia con accesso indipendente.

Ex stalla attuale deposito: si accede dallo stesso cancello dell'appartamento di vicolo Toti n. 7, è una costruzione delimitata in parte da assi di legno e in parte da muratura, si estende principalmente al piano terreno, ed in una porzione anche al primo piano.

Appartamento sito in Via Baracca n. 41: è un monolocale a piano terreno, L'immobile gode di doppio accesso: il principale direttamente da Via Baracca mentre il secondario mediante portoncino di ingresso vetrato sito lungo l'androne comune carrabile. E' porzione di questo immobile anche un deposito sito nel cortile interno che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo non collegati direttamente). Tale deposito è porzione di una costruzione avente tipologia a schiera.

Si sono accertate delle difformità edilizie, di cui una parte sono sanabili con la loro demolizione e conseguente messa in ripristino dello stato originario, altre mediante pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale. Per quanto riguarda il terreno al Foglio 2, Mappale 412, essendo stato pignorato solo la quota di 1/2, si ipotizza un eventuale frazionamento, come esposto al cap. 5.

Terreno in Via XXV Aprile – Foglio 2, Mappale 412

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 100,00/mq

Il più probabile valore attuale di mercato del terreno:

mq 2098 x € 100,00/mq = € 209.800,00

Totale della stima commerciale dei beni liberi è pari a € 209.800,00 che si arrotonda a € 210.000,00.

Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 210.000,00 = € 10.500,00;

€ 210.000,00 meno € 10.500,00 = € 199.500,00;

A DETRARRE: diritti di segreteria per pratica edilizia per demolizioni € 30,00 (escluso il costo professionale del tecnico abilitato che l'appronterà), costi presunti per il ripristino dei luoghi a causa dell'esecuzione di opere temporanee, e per lo sgombero si stima un importo pari a € 3.500,00 escluso accessori di legge.

TOTALE DETRAZIONE € 3.530,00

€ 199.500,00 meno €3.530,00 = € 195.970,00

La stima del bene libero per intero, dedotti adeguamento e spese, è pari a €196.000,00 per arrotondamento;**STIMA VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA PIGNORATA DI ½ è pari a € 98.000,00****Terreno in Via XXV Aprile – Foglio 2, Mappale 423**

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 100,00/mq

Il più probabile valore attuale di mercato del terreno:

mq 449 x € 100,00/mq = € 44.900,00

Totale della stima commerciale dei beni liberi è pari a € 44.900,00 che si arrotonda a € 45.000,00

Adeguamento e correzione della stimaRiduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 45.000,00 = € 2.250,00;

€ 45.000,00 meno € 2.250,00 = € 42.750,00;

La stima del bene libero, dedotto l'adeguamento è pari a € 43.000,00 per arrotondamento;**Appartamento di Vicolo Toti n. 7: Foglio 6, Mappale 87 - 429, Piano T**

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 850,00/mq dell'appartamento da libero;

Il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento compresa l'area cortilizia pertinenziale:

mq 106,45 x € 700,00/mq = € 74.515,00

La stima commerciale del bene da libero è pari a € 74.515,00 che si arrotonda a € 74.500,00

Adeguamento e correzione della stimaRiduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 74.500,00 = € 3.725,00;

€ 74.500,00 meno € 3.725,00 = € 70.775,00;

A DETRARRE: sanzione da versare al comune per pratica edilizia in Sanatoria € 1.000,00 (escluso il costo professionale del tecnico abilitato che l'appornerà), pratica per l'aggiornamento catastale € 750,00 (compreso diritti di Catasto e costo professionale presunto del tecnico abilitato, escluso accessori di legge).**TOTALE DETRAZIONE € 1.750,00**

€ 70.775,00 meno €1.750,00 = € 69.025,00

La stima del bene libero, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 69.000,00 per arrotondamento;Il perito, in considerazione del fatto che alla data della presente relazione, l'immobile sopra detto risulta ancora occupato, nonostante il provvedimento di convalida sfratto emesso dal Tribunale di Milano in data 18/10/2018, che fissava il rilascio per il 18/12/2018. Pertanto lo scrivente NON potendo ipotizzare quando avverrà effettivamente la liberazione dell'immobile, **in via cautelativa**, espone di seguito anche il valore dell'immobile da occupato, lasciando all'ill.mo G.E. le determinazioni del caso per la messa in vendita.

Si ritiene congruo applicare un abbattimento dell'8% sul valore sopra ricavato nella condizione da libero.

8% di € 69.000,00 = € 5.520,00;

€ 69.000,00 meno € 5.520,00 = € 63.480,00

La stima del bene occupato, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 63.500,00 per arrotondamento;

Ex Stalla – adibita a deposito - sito in Vicolo Toti n. 7 Foglio 6, Mappale 90. Piano T e 1

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 150,00/mq da appartamento libero,

Il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile:

mq 128,52 x € 150,00/mq = € 19.278,00

Totale della sima commerciale dei beni liberi è pari a € 19.278,00 che si arrotonda a € 19.000,00

Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 19.000,00 = € 950,00;

€ 19.000,00 meno € 950,00 = € 18.050,00;

A DETRARRE: diritti di segreteria per pratica edilizia per demolizioni € 30,00 (escluso il costo professionale del tecnico abilitato che l'appronterà), costi presunti per il ripristino dei luoghi a causa dell'esecuzione di opere NON sanabili, si stima un importo pari a € 2.500,00 escluso accessori di legge.

TOTALE DETRAZIONE € 2.530,00

€ 18.050,00 meno € 2.530,00 = € 15.520,00

La stima del bene libero, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 15.000,00 per arrotondamento;

Appartamento di Via Baracca n. 41 - Foglio 6, Mapp. 280 - 282 – Sub 705 - 704

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 1.100,00/mq da appartamento libero,

Il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento completo di area cortilizia:

mq 45,66 x € 1.100,00/mq = € 50.226,00

Totale della sima commerciale dei beni liberi è pari a € 50.226,00 che si arrotonda a € 50.000,00

Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 50.000,00 = € 2.500,00;

€ 50.000,00 meno € 2.500,00 = € 47.500,00;

A DETRARRE: sanzione da versare al comune per pratica edilizia in Sanatoria € 1.000,00 (escluso il costo professionale del tecnico abilitato che l'appronterà), pratica per l'aggiornamento catastale € 750,00 (compreso diritti di Catasto e costo professionale presunto del tecnico abilitato, escluso accessori di legge).

TOTALE DETRAZIONE € 1.750,00

€ 47.500,00 meno € 1.750,00 = € 45.750,00

La stima del bene libero, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 46.000,00 per arrotondamento;

Il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato già dedotto l'abbattimento forfettario del 5% e gli importi stimati per la loro regolarizzazione o sgombero è pari a € 271.000,00 se libero e € 265.500,00 se l'immobile identificato al Foglio 6, Mappale 87/429 risultasse occupato.

Formazione dei Lotti:

L'esperto, in considerazione del fatto che i beni pignorati sono due appartamenti, due terreni (di cui 1 a ½), una ex stalla, ritiene corretto, ai fini della vendita all'asta, di formare n. 3 lotti come di seguito indicato in base alla loro posizione:

Lotto n. 1: i due terreni sono limitrofi,

Lotto n. 2: In considerazione che le proprietà pignorate site in Vicolo Toti n. 7 sorgono su un terreno avente un unico accesso, si ritiene corretto formare un solo lotto al fine della messa in vendita.

Lotto n. 3: Appartamento in Via Baracca 41

Lotto n. 1 – Terreni limitrofi Foglio 2 Mappale 412 (per ½) + Foglio 2 Mappale 423

Valore complessivo del lotto 1 è pari a € 141.000,00

Lotto n. 2 – Beni pignorati siti in Vicolo Toti n. 7: Foglio 6 Mappale 429/87 + Foglio 6 Mappale 90 + Foglio 6 Mappale 585 (già pertinenziale dell'immobile)

Valore complessivo del lotto 2 da libero è pari a € 84.000,00

Valore complessivo del lotto 2 da occupato è pari a € 78.500,00

Lotto n. 3 – Bene pignorato sito in Via Francesco Baracca n. 41: Foglio 6 Mappale 280/282, Subalterno 705/704

Valore complessivo del lotto 3 è pari a € 46.000,00

Milano, 15/09/2020

L'esperto
Arch. Elisabetta Dirceo

Allegato n. 01	Nomina/Quesito del perito estimatore;
Allegato n. 02	Via XXV Aprile – Terreno – F.2, M.412 Visura storica + estratto di mappa;
Allegato n. 03	Via XXV Aprile – Terreno – F.2, M.423 Visura storica + estratto di mappa;
Allegato n. 04	Vicolo Toti – appartamento – F.6, M.87/429 Visura storica + planimetria catastale + estratto di mappa;
Allegato n. 05	Vicolo Toti – ex stalla – F.6, M.90 Visura storica + planimetria catastale + estratto di mappa;
Allegato n. 06	Vicolo Toti – terreno – F.6, M.585 Visura storica + estratto di mappa;

Allegato n. 07	Via Baracca 41 – appartamento – F.6, M.280/282, S.705/704 Visura storica + planimetria catastale + estratto di mappa;
Allegato n. 08	Comunicazione Agenzia Entrate;
Allegato n. 09	Ispezione Ipotecaria
Allegato n. 10	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato n. 11	Stralcio PGT vigente per Terreni siti in Via XXV Aprile;
Allegato n. 12	Convenzione per terreni siti in Via XXV Aprile
Allegato n. 13	Vicolo Toti 7 – Appartamento + Fienile Pratica edilizia del 1954;
Allegato n. 14	Stralcio PGT vigente per Terreno sito in Vicolo Toti 7;
Allegato n. 15	Via Baracca n. 41 – Appartamento Pratica edilizia del 2005;
Allegato n. 16	Atto di compravendita Terreno F.2, M. 412
Allegato n. 17	Atto di compravendita Terreno F.2, M. 423
Allegato n. 18	Atto di compravendita Vicolo Toti n. 7
Allegato n. 19	Atto di compravendita Via Baracca n. 41
Allegato n. 20	Attestato di Prestazione Energetica Via Baracca 41
Allegato n. 21	Istanza di Liquidazione;

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore precedente, e agli esecutati, nonché al custode Avv. Noemi Topino.

L'esperto
Arch. Elisabetta Dirceo

TERRENI FOGLIO 2, MAPPALI 423, 412ADIACENTI



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

VICOLO TOTI N. 7
Appartamento Foglio 6, Mappale 429 - 87



Foto n 21



Foto 22



Foto n 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

**Terreno attualmente adibito ad area cortilizia pertinenziale dell'appartamento
Foglio 6, Mappale 585**



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

Ex stalla adibito a deposito Foglio 6 Mappale 90



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42

VIA BARACCA N. 41



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55