

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Silvia Vaghi

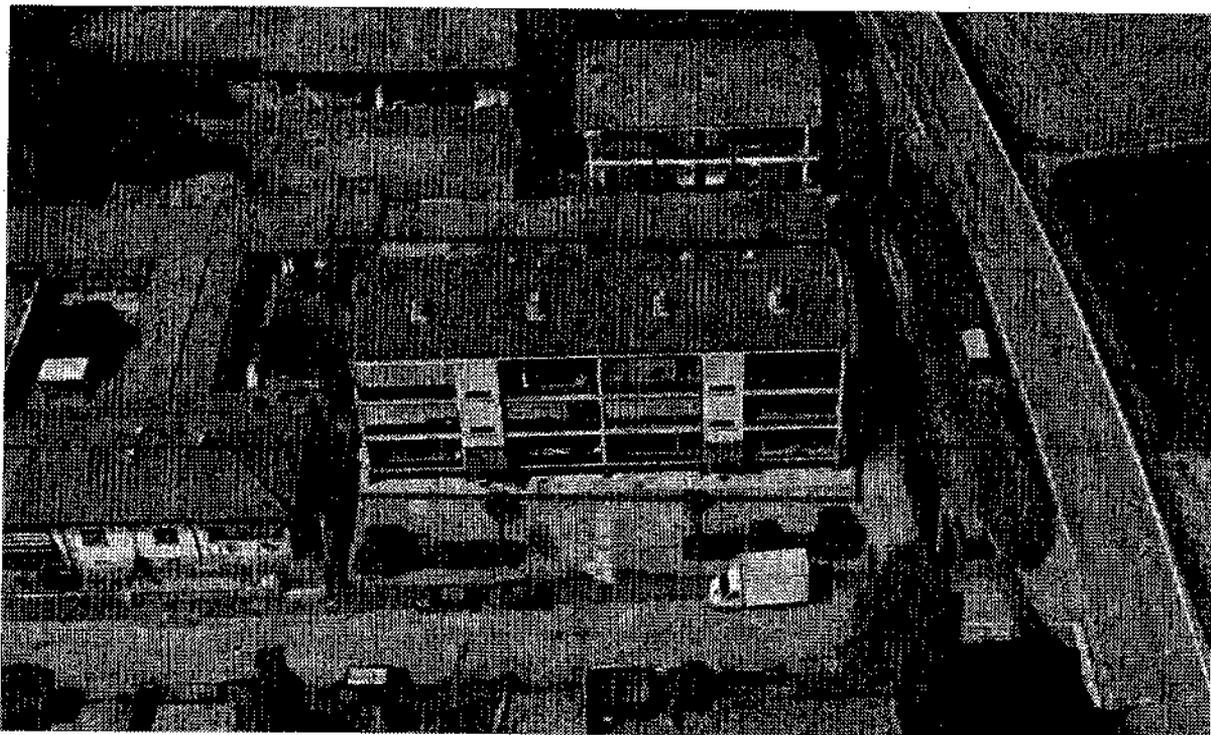
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 727/2019

promossa da:

contro:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/02/2020



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Ossona, via Alessandro Volta n. 4					
Corpo:	Appartamento e cantina + autorimessa				Piano T - S1	
Dati Catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
appartamento e cantina:	5	123	702	A/4	4,5 vani	174,30 €
Dati Catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
Autorimessa	5	341	705	C/6	10 m ²	19,11 €
QUOTE E TIPOLOGIE DEL DIRITTO						
Nome e cognome	Codice Fiscale	Proprietà:				
Papa Daniela	PPADNL75M71Z129S	proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Papa Marinel				
Papa Marinel	PPAMNL70S18Z129D	proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Papa Daniela				
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NESSUNA					
CREDITORI						
Creditori Iscritti:	Unipol Banca S.P.A.				CREDITORE PROCEDENTE	
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	Appartamento	80,9 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO STIMA		1.000,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
SUPERFICIE COMMERCIALE	Autorimessa	11,3 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO STIMA		600,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
PREZZO LOTTO UNICO						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):					87 680,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)					79 150,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)					63 320,00 €	

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi in data 13/08/2019 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio edilizia privata del Comune di Ossona dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 14/10/2019 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dal fabbro che ha consentito l'accesso forzoso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntazione, si precisa quanto segue:

Bene in Ossona
via Alessandro Volta n. 4 piano: T-S1

LOTTO UNICO

(Appartamento e cantina + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A - appartamento e cantina

1.1.A. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Ossona (MI) via Alessandro Volta n. 4 appartamento al piano terreno/rialzato della scala "B" costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e servizi, con annesso balcone.

È corredata in proprietà esclusiva locale cantina al piano seminterrato.

1.2.A. Quote e tipologia del diritto

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

1.3.A. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ossona come segue: (allegato 7.A)

Intestati: [REDACTED]
Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 5 part. 123 sub. 702**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani,
Superficie Catastale Totale: 79 m², Total escluse aree scoperte: 77 m²,
Rendita € 174,30;
Piano T-S1

Indirizzo: Via Alessandro Volta n. 4, Ossona

1.4.A. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: altra U.I., spazio comune (part 123), vano scala comune, altra U.I., spazio comune (part 123)

della cantina: altra U.I., corridoio comune, altra U.I., spazio comune (part 123)

CORPO: B - autorimessa

1.1.B. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Ossona (MI) via Alessandro Volta n. 4 autorimessa privata al piano terreno (primo fuori terra) costituita da un locale, con antistanti spazi di manovra.

1.2.B. Quote e tipologia del diritto

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

1.3.B. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ossona come segue: (allegato 7.B)

Intestati: [REDACTED]

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 5 part. 341 sub. 705**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m²,
Superficie Catastale Totale: 11 m²,
Rendita € 19,11;
Piano T

Indirizzo: Via Alessandro Volta n. 4, Ossona

1.4.B. Coerenze da nord in senso orario

Del box: altra U.I., spazio di manovra (particella 123), altra U.I., altra U.I. su altra particella

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/10/2019, le unità immobiliari sono state regolarmente visionate alla presenza del Custode Giudiziario nominato.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere da persone con presenza di materiale accatastato nei soli locali cantina e box

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 13)

Da interrogazioni effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si evidenzia un contratto di locazione a nome dei proprietari sig.ri [REDACTED] quali dante causa. che ad oggi *NON risulta prorogato*.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà l'unità immobiliare **LIBERA**.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria relativa al periodo informatizzato (dal 01/09/1987 al 30/08/2019) effettuata in capo alle unità immobiliari foglio 5, particella 123, sub 702 (allegato 6.A) e foglio 5, particella 341, sub 705 (allegato 6.B) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 3) e dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale NESSUNA**
- **Atti di asservimento urbanistico NESSUNO**
- **Altre limitazioni d'uso NESSUNA**

TRASCRIZIONE del 17/02/2006 – Registro Particolare 2461 Registro Generale 4474
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41801/12356 del
19/01/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (allegato 4.1.1)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6234 del 05/05/2008 (allegato 4.1.2)

Come indicato alla "Sezione D – ulteriori informazioni" della nota di trascrizione Registro generale 10282 e Registro particolare 6234 del 05/05/2008, si riporta quanto segue: *"la presente nota*

in rettifica della precedente presentata presso codesta conservatoria in data 17 febbraio 2006 ai nn. 4474/2461 in quanto per mero errore materiale è stato erroneamente riportato, per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 2) del quadro B) della nota il mappale 123 sub 702 anziché il mappale 341 sub 702 come in realtà è... omissis"

N.B. Nota di trascrizione riferita all'autorimessa - foglio 5, part. 341, sub 702 (non oggetto della presente procedura) ed erroneamente trascritta sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura - foglio 5, part 123, sub 702.

La nota di trascrizione risulta correttamente rettificata

TRASCRIZIONE del 16/05/2008 – Registro Particolare 7308 Registro Generale 11899
Pubblico ufficiale DELLA CHÀ CHIARA Repertorio 3741/2501 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 05/08/2014 – Registro Particolare 7713 Registro Generale 10833
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 4096 del 15/07/2014
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10139 del 10/11/2014

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 10138 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 288022/25090 del 04/11/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 10139 Registro Generale 14394
Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Repertorio 288022/25090 del 04/11/2014
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7713 del 2014

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

ISCRIZIONE del 16/05/2008 – Registro Particolare 2376 Registro Generale 11900
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3742/2502 del 07/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1793 del 28/10/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE del 17/02/2010 – Registro Particolare 1761 Registro Generale 2907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO – UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7293
del 07/01/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1794 del 28/10/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

N.B. il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 155/2010), risulta estinto.

Con comunicazione del 29/10/2019 il GE Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni: "dichiara esaurita e ne dispone la cancellazione dal ruolo"

(allegato 4.2)

ANNOTAZIONE del 28/10/2014 – Registro Particolare 1793 Registro Generale 13700
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 4096 del 15/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2376 del 2008

ANNOTAZIONE del 28/10/2014 – Registro Particolare 1794 Registro Generale 13701
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 4096 del 15/07/2014
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1761 del 2010

ISCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 2382 Registro Generale 14395
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 288023/25091 del 04/11/2014
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 A favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Capitale: € 124.473,97 Totale: € 249.000,00

TRASCRIZIONE del 31/05/2019 – Registro Particolare 6031 Registro Generale 9239
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13117 del 02/05/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 (allegato 4.3)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 12)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 21/10/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione anno precedente (dal 01/12/17 al 30/11/18): € 430,08
- Spese insolute gestione anno in corso (dal 01/12/2018 al 30/11/19): € 511,72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 470,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria:

per video ispezioni di n° 4 canne fumarie:

Delibera assembleare del 10/12/2018 (data anteriore al pignoramento) € 207,30

Millesimi di proprietà:

appartamento 96,42/1000

L'amministratore condominiale comunicava quanto segue: *"al momento del passaggio di consegna (2014) non mi è mai stato consegnato nessun regolamento condominiale e nessun documento tabelle millesimali. I millesimi che utilizziamo li abbiamo recuperati dai precedenti rendiconti condominiali e sono calcolati tutti sugli appartamenti."*

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) si rileva quanto segue: "...nella vendita è compresa altresì quota proporzionale di comproprietà di un locale ad uso cantina nel piano seminterrato nonché quota proporzionale su piccole strisce di area pertinenziale quale individuata nelle planimetrie allegata alla provenienza..."

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Appartamento: NO. Il complesso condominiale risulta sprovvisto di ascensore. Per accedere all'ingresso dell'appartamento sito al piano rialzato potrà essere eventualmente installato un servoscala
Box: SI. Il locale autorimessa è posto alla stessa quota del piano stradale

4.4. Attestazione APE:

Appartamento: APE PRESENTE (allegato 9.A)

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo n. 15164-000082/14 con validità fino al 28/10/2024 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica G con un valore di 229.63 KWh/m²a

Box: NON NECESSITA

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa, non essendo destinata ad essere riscaldata, non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Da quanto indicato nel certificato notarile in atti (allegato 3), e riportato nell'atto di provenienza (allegato 4), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (allegati 6.A - 6.B) si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

Agli esecutati, sig.ri [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, per atto di compravendita del 04/11/2014 Notaio [REDACTED] rep 288022/25090 trascritto il 10/11/2014 ai n. 14393/10138 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
(allegato 4)

5.2. Precedenti proprietari (anteriori al ventennio)

Al sig. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in proprietà per decreto di trasferimenti immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 15/07/2014 rep 4096 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, il 05/08/2014 ai n. 10833/7713 in danno di Mosquera [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rep 288022/25090 trascritto il 10/11/2014 ai n. 14394/10139;

A [REDACTED] in regime di separazione di beni, gli immobili erano pervenuti in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del 07/05/2008 notaio Chiara Della Chà di Milano rep. 3741/2501 trascritto il 16/05/2008 ai n. 11899/7308 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, ai quali erano pervenuti per atto di donazione e vendita di quota immobiliare del 14/07/1972, notaio [REDACTED] di Legnano rep 9402/1845 trascritto il 01/08/1972 ai nn. 5598/4137 da potere di [REDACTED]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Ossona

APPARTAMENTO - fg. 5, part. 123, sub 702

- come indicato nell'atto di provenienza si rileva che *I lavori di costruzione del fabbricato principale comprendente gli enti di cui alla particella 123 subalterno 702 risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967:*

Dalle ricerche effettuate dai funzionari dell'Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che gli atti di fabbrica relativi al fabbricato principale, non sono risultati reperibili.

Non sono emerse ulteriori pratiche relative all'unità immobiliare ad uso residenziale.

AUTORIMESSA – fg. 5, part. 341, sub 705 (allegato 11)

- Per la realizzazione del corpo di fabbrica accessorio comprendente gli enti di cui alla particella 341 subalterno 705 in assenza di atti amministrativi, dal Sindaco del Comune di Ossona (MI) è stata rilasciata concessione ad edificare in sanatoria per *“Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici – Costruzione di box macchina”* con contestuale licenza d'uso) in data 2 dicembre 1991 prot. n. 1406;

6.2. Conformità edilizia:

- APPARTAMENTO – fg. 5, part. 123, sub 702: NON CONFORME

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista l'irreperibilità dei fascicoli edilizi, terrà conto delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 06/03/1996.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

- Demolizione della parete divisoria tra disimpegno d'ingresso ed ex disimpegno zona notte; a formazione di un unico ampio disimpegno d'ingresso
- Demolizione e ricostruzione della parete tra il servizio igienico e il disimpegno notte per ottenere un locale igienico più ampio.
- Modifica dell'accesso alla camera per effetto dell'ampliamento del locale igienico.

- AUTORIMESSA – fg. 5, part. 341, sub 705: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE, NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la pratica edilizia visionata.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ EDILIZIA dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO fg. 5, part. 123, sub 702 - oggetto di stima e indica al punto 6.4. le spese, di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione edilizia.

6.3. Conformità catastale:

- APPARTAMENTO – fg. 5, part. 123, sub 702: NON CONFORME

Planimetria catastale presentata in data 06/03/1996 (allegato 8.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione della parete divisoria tra disimpegno d'ingresso ed ex disimpegno zona notte; a formazione di un unico ampio disimpegno d'ingresso
- Demolizione e ricostruzione della parete tra il servizio igienico e il disimpegno notte per ottenere un locale igienico più ampio.
- Modifica dell'accesso alla camera per effetto dell'ampliamento del locale igienico.

- AUTORIMESSA – fg. 5, part. 341, sub 705: CONFORME

Planimetria catastale presentata in data 06/03/1996 (allegato 8.B)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE, NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE delle unità immobiliare – APPARTAMENTO fg. 5, part. 123, sub 702 - oggetto di stima e indica al successivo punto 6.4. le spese, di cui terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione catastale

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi (oltre oneri e accessori) stimati: € 3.000,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Ossona

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

A 800 mt circa fermata autobus linea Z621 che collega Ossona fino alla fermata della Metropolitana linea rossa M1 "Molino Dorino". Vi sono ulteriori linee di autobus di collegamento tra Ossona e i paesi limitrofi

Collegamento alla rete autostradale:

a 7 Km circa accesso all'autostrada A-4 (Autostrada Torino - Trieste)

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Il fabbricato è costituito da un edificio composto da 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato dove sono collocate le cantine di pertinenza alle unità immobiliari. Il fabbricato è suddiviso in due corpi scala "scala A" e "scala B".

A completamento del comparto edilizio, poste sul retro del fabbricato principale, vi sono due corpi di fabbrica accessori dove sono ubicate le autorimesse.

- struttura: c.a. e mattoni in laterizio;
- facciate: intonaco a civile tinteggiato;
- accesso: pedonale e carrabile mediante cancelli in ferro con accesso da via Volta
- scala comune: a rampe parallele in conglomerato cementizio e graniglia di marmo;
- Androne d'ingresso: pavimento in marmette di conglomerato cementizio e graniglia di marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti delle unità immobiliari

L'accesso allo stabile è costituito da due ingressi distinti: pedonale e carrabile (entrambi con accesso da via Volta) che immettono nel cortile interno comune, a servizio dello stabile ad uso residenziale e alle autorimesse poste sul retro dell'edificio.

Nel corpo scala sulla sinistra (identificato come "scala B") è ubicato l'appartamento.

Dal pianerottolo comune del piano rialzato, che distribuisce due unità immobiliari, si accede all'appartamento, oggetto della presente procedura, che si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il disimpegno che risulta sufficientemente ampio, distribuisce i locali dell'appartamento, nello specifico: la cucina, il soggiorno, le due camere da letto ed il bagno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aerazione ed illuminazione degli ambienti. I locali cucina e soggiorno sono dotati di porta finestra per l'accesso al balcone con affaccio sul cortile comune.

Attraverso la scala comune si accede al piano seminterrato dove sono situate le cantine

La cantina di pertinenza dell'appartamento, sufficientemente ampia, è posta "in fondo" al primo corridoio di sinistra.

Il corpo di fabbrica dei box, sito al piano strada nella parte retrostante l'edificio ad uso residenziale, risulta accessibile dal cortile comune.

Il box annesso all'appartamento pignorato risulta, per dimensioni, singolo.

Al momento del sopralluogo, all'interno del box, era presente del materiale accatastato.

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) si rileva quanto segue: "...nella vendita è compresa ...omissis... quota proporzionale su piccole strisce di area pertinenziale quale individuata nelle planimetrie allegate alla provenienza..."

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti:
i locali principali sono normalmente intonacati e tinteggiati
nel bagno è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica formato 20 x 20 cm fino ad un'altezza di 200 cm circa;
in cucina è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica formato 20 x 20 cm fino ad un'altezza di 167 cm circa;
- pavimenti:
in soggiorno e nelle due camere da letto piastrelle in conglomerato cementizio e graniglia di marmo;
in bagno piastrelle smaltate formato 20 x 20 cm; in cucina e nel disimpegno piastrelle smaltate formato 10 x 20 cm;
- infissi esterni:
Nei locali soggiorno e cucina sono presenti serramenti in pvc con vetro camera con sistema di oscuramento a persiane in legno;
in bagno e nelle camere da letto presenti serramenti in legno con vetro singolo con sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: portoncino con serratura di sicurezza;
- porte interne: ante a battente in legno verniciato con specchiatura in vetro originali dell'epoca di costruzione;
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto elettrico: presente sotto traccia;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante);
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: autonomo a diffusione con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas (attualmente dismessa);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc bidè, vasca da bagno e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 281 cm circa

Cantina:

- porta d'accesso: in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento
- pareti: intonacate al rustico;
- altezza: 197 cm circa;

Box:

- porta d'accesso: doppia anta in ferro ad apertura manuale con specchiature in vetro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti divisorie: intonacate al rustico;
- altezza: H media 240 cm circa;

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale

ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	76,9	100%	76,9
balcone	mq.	6,3	30%	1,9
cantina	mq.	8,3	25%	2,1
		91,5		80,9
		mq. lordi		mq. commerciali
box	mq.	11,3	100%	11,3
		11,3		11,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Ossona

Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Appartamento: 1.000,00 €/mq commerciale

Box: 600,00 €/mq commerciale

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A4 [abitazione tipo popolare]	80,9	€ 1 000,00	€ 80 900,00
box	C6 [autorimessa]	11,3	€ 600,00	€ 6 780,00
				€ 87 680,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO UNICO	€ 87 680,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4 384,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali (oltre oneri e accessori)	-€ 3 000,00
Debiti condominiali gestione ordinaria ultimi due esercizi	-€ 941,80
Debiti condominiali gestione straordinaria	-€ 207,30
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 79 146,90

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Ossona via Alessandro Volta n. 4 appartamento Ig 5 part 123 sub 702 - box Ig 5 part 341 sub 705	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 79 150,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 63 320,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 25/01/2020

L'esperto
Arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- **Allegato 1:** elaborato fotografico – LOTTO UNICO
- **Allegato 2:** atto di pignoramento
- **Allegato 3:** certificato notarile
- **Allegato 4.1.1:** Nota trascrizione compravendita 4474/2461 del 17/02/2006 (errato mappale)
- **Allegato 4.1.2:** Rettifica nota di trascrizione compravendita 10282/6234 del 05/05/2008
- **Allegato 4.2:** estinta - EX RGE 155/2010
- **Allegato 4.3:** Nota trascrizione pignoramento
- **Allegato 5:** Atto di pignoramento

- **Allegato 6.A:** Ispezione ipotecaria part 123 sub 702 – appartamento
- **Allegato 7.A:** Visura storica part 123 sub 702 – appartamento
- **Allegato 8.A:** Planimetria catastale part 123 sub 702 – appartamento
- **Allegato 9.A:** Attestato di Prestazione Energetica part 123 sub 702 – appartamento

- **Allegato 6.B:** Ispezione ipotecaria part 341 sub 705 – box
- **Allegato 7.B:** Visura storica part 341 sub 705 – box
- **Allegato 8.B:** Planimetria catastale part 341 sub 705 – box

- **Allegato 10:** Estratto di mappa
- **Allegato 11:** Pratica edilizia Condono – box sub 705
- **Allegato 12:** Spese condominiali
- **Allegato 13:** Agenzia Entrate – Interrogazione contratto locazione non prorogato