

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

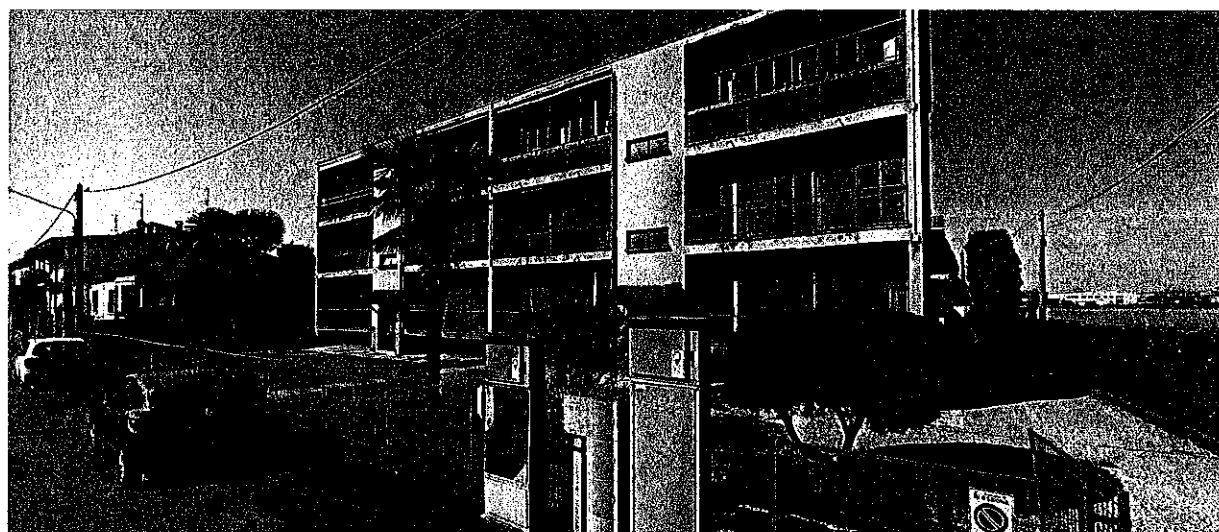
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 2513/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/09/2021 alle ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flavia BONIOLO



Immobili (appartamento, cantina, box e area pertinenziale) siti in Ossona (MI) - Via A.Volta, 4-2

Foglio 5, mapp. 123, subb. 705 e 715

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto Unico

Esperto alla stima Arch. Achille Nicolò REALMONTE  
Codice Fiscale [REDACTED]  
Partita IVA [REDACTED]  
Indirizzo Via [REDACTED]  
Tel. [REDACTED]  
Email achille.realmonte@gmail.com  
Pec realmonte.12621@oamilano.it



## ELENCO ALLEGATI

1. Atto notarile di compravendita (provenienza)
2. Estratto di Mappa, visure storiche e planimetrie catastali
3. Risposta dell'Agenzia delle Entrate
4. Ispezioni ipotecarie - elenco sintetico e formalità pregiudizievoli
5. Note Amministratore su spese condominiali e regolamento di condominio
6. Pratiche edilizie rinvenute
7. Interrogazione osservatorio immobiliare
8. Rilievo fotografico
9. dichiarazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle Parti



## INDICE SINTETICO

### LOTTO UNICO

#### 1. Dati catastali

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Dati catastali:** CORPO 1 - Foglio 5, Part. 123, Sub. 705

CORPO 2 - Foglio 5, Part. 123, Sub. 715 (graffato con Sub.706 della Part.341)

#### 2. Stato di possesso

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Possesso:** CORPI 1 e 2 - occupati dal debitore – Liberi al decreto di Trasferimento

#### 3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** CORPO 1 - NO

CORPO 2 - SI

#### 4. Creditori iscritti

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Creditori iscritti:** CORPI 1 e 2 - [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Comproprietari:** CORPI 1 e 2 - nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Misure Penali:** CORPI 1 e 2 - NO.

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2



**Continuità delle trascrizioni:** CORPI 1 e 2 - SI

**8. Prezzo**

**Beni:** CORPO 1 - Appartamento e cantina in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 4

CORPO 2 - Box e area pertinenziale in Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2

**Prezzo da liberi:** CORPI 1 e 2 - € 73.300,00



**INDICE**

LOTTO UNICO .....	6
Appartamento, cantina, box e area pertinenziale siti nel comune di Ossona (MI).....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
1.1 Quota e tipologia del diritto ( <i>Allegato n. 1</i> ).....	6
1.2 Identificazione al catasto Fabbricati ( <i>Allegato n. 2</i> ).....	6
1.3 Confini.....	6
1.4 Atto di Pignoramento.....	7
1.5 Atto di Provenienza ( <i>Allegato n. 1</i> ).....	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	7
3. STATO DI POSSESSO .....	7
3.1 Al momento del Sopralluogo.....	7
3.2 Esistenza Contratti ( <i>Allegato n. 3</i> ) .....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura ( <i>All. n. 4</i> ) .....	8
4.2.1 Iscrizioni .....	8
4.2.2 Trascrizioni .....	8
4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti.....	10
4.3 Misure penali.....	10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ( <i>Allegato n. 5</i> ).....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
6.1 Attuali proprietari.....	11
6.2 Precedenti proprietari.....	11
7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA .....	11
7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale ( <i>Allegato n.6</i> ).....	11
7.2 Conformità urbanistica .....	12
8. DESCRIZIONE .....	12
8.1 Descrizione del fabbricato.....	12
8.2 Descrizione degli immobili .....	12
8.2.1 Componenti edilizie e costruttive.....	13
9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	14
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	15
10.1 Criterio di Stima .....	15
10.2 Fonti di informazione .....	15
10.3 Valutazione.....	15
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
10.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	16



**LOTTO UNICO**

**Appartamento, cantina, box e area pertinenziale siti nel comune di Ossona (MI)**

**Via Alessandro Volta nn. 2 e 4**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

CORPO 1: Abitazione di tipo popolare [A/4] sita nel comune di Ossona (MI), in via Alessandro Volta n.4, al piano secondo della scala B, composta da: soggiorno, cucina, servizio igienico, camera da letto e balcone più cantina di pertinenza al piano seminterrato;

CORPO 2: Box e area cortilizia pertinenziale [C/6] siti nel comune di Ossona (MI) – Via Alessandro Volta, 2 a piano terra.

**1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)**

Quota di proprietà di 1/1:

**1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)**

CORPO 1:

Comune di OSSONA (cod. G181), Provincia di Milano (MI), Foglio 5, Particella 123, sub 705, indirizzo: Via Alessandro Volta n.4, piano 2-S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 62 mq, totale escluse aree scoperte: 60 mq, rendita € 154,94.

CORPO 2:

Comune di OSSONA (cod. G181), Provincia di Milano (MI), Foglio 5, Particella 123, sub 715 (graffato con sub 706 della Particella 341), indirizzo: Via Alessandro Volta n.2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale: 15 mq, rendita € 22,93.

Intestazione (entrambi i CORPI):

proprietà per 1/1.

Dati Derivanti da:

- per l'intera quota: Atto di COMPRAVENDITA del 28/09/2007 a rogito Notaio Scordo Letterio di Cuggiono Repertorio n. 4702/3832, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 19/10/2007 ai nn. 24976/14108;

**1.3 Confini**

CORPO 1- Abitazione posta al piano secondo:

- a nord: altra unità immobiliare e scala comune;
- a est: cortile comune;
- a sud: cortile comune;
- a ovest: cortile comune.



CORPO 1- Cantina al piano primo interrato:

- a nord: altra unità immobiliare (cantina);
- a est: corridoio comune di accesso;
- a sud: altra unità immobiliare (cantina);
- a ovest: cortile comune.

CORPO 2- Box più area cortilizia pertinenziale a piano terra:

- a nord: altra unità immobiliare (box) e altra area pertinenziale;
- a est: cortile comune di accesso;
- a sud: altra unità immobiliare (box) e altra area pertinenziale;
- a ovest: altra unità immobiliare (mapp.147).

## 1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 06/11/2017, rep. n. 41108, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pavia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 05/12/2017 ai nn. 20252/13024.

## 1.5 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

La proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione, risulta essere pervenuta al debitore sig. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 28 Settembre 2007 a rogito Notaio Letterio Scordo di Cuggiono Repertorio n. 4702/3832 registrato a Magenta il 17/10/2007 al n.3166 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 19/10/2007 ai nn. 24976/14108.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nella zona ovest del comune di Ossona (MI), comune integrato nella Città Metropolitana ad ovest di Milano, al confine con i comuni di Magenta e Vittuone.

L'area circostante risulta mediamente urbanizzata e a vocazione prevalentemente residenziale.

La principale linea di collegamento con Milano è autostradale (uscita Arluno sulla A4). La Stazione FS della città di Magenta è raggiungibile in auto in 10 minuti.

## 3. STATO DI POSSESSO

### 3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23/07/2021, insieme al custode già nominato, ha potuto constatare che gli immobili risultano occupati dal nucleo familiare del debitore (moglie e due figli minorenni).

### 3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

In seguito alle richieste inoltrate dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate, si è constatata l'assenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore esecutato.

Per questo gli immobili si considerano LIBERI al decreto di Trasferimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 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:** nessuna

**Altre limitazioni d'uso:** nessuna

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (All. n. 4)

### 4.2.1 Iscrizioni

#### A) IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

Notaio: Letterio SCORDO, atto notarile pubblico del 28/09/2007 n. rep. 4703/3833,

Iscritto a: Pavia in data 19/10/2007 reg. gen. 24977, reg. part. 6216.

A favore di:

[REDACTED]  
sede: [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1  
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

-Immobile 1

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.lia 123, sub 705,  
Abitazione di tipo popolare (A/4), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 4, piano 2, S1.

-Immobile 2

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.lia 123, sub 715,  
Box autorimessa (C/6), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 2, piano T.

-Immobile 3 (graffato)

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.lia 341, sub 706,  
Box autorimessa (C/6), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 2, piano T.

### 4.2.2 Trascrizioni

#### A) PIGNORAMENTO

Derivante da:

Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo del [REDACTED] n. rep. [REDACTED]

Trascritto a: Pavia in data 08/10/2015 ai nn. reg. gen. 13734 reg. part. n. 9064.





A favore di:

Soggetto n. 1

[REDACTED],  
sede: [REDACTED], C.F. [REDACTED],  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

-Immobile 1

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.la 123, sub 715,  
Box autorimessa (C/6), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 2, piano T.

-Immobile 2

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.la 123, sub 705,  
Abitazione di tipo popolare (A/4), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 4, piano 2, S1.

**B) PIGNORAMENTO**

Derivante da:

Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo del [REDACTED] n. rep. [REDACTED]  
Trascritto a: Pavia in data 05/12/2017 ai nn. reg. gen. 20252 reg. part. n. 13024.

A favore di:

Soggetto n. 1

[REDACTED]  
sede: [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

-Immobile 1

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.la 123, sub 705,  
Abitazione di tipo popolare (A/4), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 4, piano 2, S1.

-Immobile 2

Comune di Ossona (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 5, p.la 123, sub 715,  
Foglio 5, p.la 341 sub 706  
Box autorimessa (C/6), indirizzo: Via Alessandro Volta n. 2, piano T.



#### 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

#### 4.3 Misure penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Allegato n. 5)

A seguito di richiesta, l'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene in oggetto ha segnalato quanto segue:

- **Ammontare medio/anno spese ordinarie: 840,00 €/anno\***
- **Spese insolte negli ultimi due anni (esercizi 2019 e 2020): 7,81 €**
- **Totale insoluto a chiusura esercizio 2021: 597,54 €**
- **Non vi sono spese straordinarie deliberate da sostenere.**
- **Millesimi di proprietà: non presenti**

\*= l'Amministrazione di Condominio segnala l'indisponibilità di tabella millesimale e pertanto l'ammontare delle spese medie/anno deve intendersi complessiva per entrambi i corpi oggetto della presente relazione di stima. Tra le spese ordinarie medie/anno segnalate dall'Amministratore condominiale è inclusa inoltre quota-parte di spese (pari a circa 49,00 euro/anno) a copertura di spese insolte di condomino moroso.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'accesso alle unità immobiliari di cui al CORPO 1 (appartamento + cantina) NON è consentito ai diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** cortile interno.

**Attestato di Certificazione Energetica:** NON presente.

**Indice di prestazione energetica:** Nessuno.

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.

**Dichiarazione di conformità degli impianti:** NON presenti



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

Dal 28/09/2007 ad oggi

- [REDACTED] nato in [REDACTED]
  - per la quota di 1/1in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 28 Settembre 2007 a rogito Notaio Letterio Scordo di Cuggiono Repertorio n. 4702/3832 registrato a Magenta il 17/10/2007 al n.3166 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 19/10/2007 ai nn. 24976/14108.

### 6.2 Precedenti proprietari

Dal 23/11/1983 al 28/09/2007

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
  - per la quota di 1/1;in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 23/11/1983 a rogito Notaio Francesco Novara Repertorio n. 39292/7978, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 21/12/1983 ai nn. 10453/7838.

Dal 10/05/1966 al 23/11/1983

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
  - per la quota di 1/1.In forza di VOLTURA D'UFFICIO del 10/05/1966 protocollo n. MI1010759 Voltura in atti dal 22/11/2007 Repertorio n.: 14442 Rogante: ADAMI Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 71 n: 8994 del 26/05/1966 (n. 83855.1/2007)

In precedenza l'unità immobiliare -così come identificata catastalmente- non risulta registrata nell'impianto meccanografico.

## 7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA

### 7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale (*Allegato n.6*)

La costruzione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risale sicuramente ad epoca anteriore al 01/09/1967.

Sulla base dei Registri delle Pratiche Edilizie e dei Condoni dal 1937 al 2020 forniti a questa procedura dall'Ufficio Comunale competente non è stato possibile rinvenire atti concessori relativi alla costruzione e/o ad eventuali successive modifiche del fabbricato in argomento.

Tra gli atti che il Comune di Ossona ha messo a disposizione dello scrivente il 25/08/2021 (su richiesta del 23/07/21) è stato possibile rinvenire soltanto una pratica edilizia relativa al fabbricato che ospita i box, e precisamente una CILA dell'11/11/2016 prot.9802 nr.70/16 per la sostituzione della copertura preesistente in cemento-amianto con lastre in lamiera grecata dell'intero fabbricato ad uso autorimesse.

In virtù delle visure effettuate e sopra descritte, non è stato possibile verificare la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

Ciò precisato, in relazione a quanto verificabile in loco, l'appartamento NON può considerarsi regolare dal punto di vista igienico-edilizio in quanto il bagno si apre direttamente verso la cucina dell'abitazione in contrasto con quanto disposto all'art.71 delle Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896 (in sede di sopralluogo si



è constatata l'eliminazione della porta e della porzione del tramezzo divisorio tra il disimpegno d'ingresso e la cucina).

Si rileva pertanto la necessità di ripristinare la porzione di tramezzo demolita ed il relativo serramento di separazione tra la cucina e il limitrofo disimpegno d'ingresso, in modo da ripristinare la "zona filtro" tra cucina e bagno.

I costi necessari per tali ripristini si stimano in 1.500,00 euro: tali importi, che dovranno essere sostenuti dall'acquirente, sono stati regolarmente detratti dal valore complessivo degli immobili.

Con riferimento a quanto sopra precisato si riscontra la sostanziale conformità delle schede catastali in atti, ad eccezione dell'apertura praticata sul tramezzo divisorio della cucina sopra citata, non rappresentata sulla relativa planimetria catastale.

## 7.2 Conformità urbanistica

<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Conformità con gli strumenti urbanistici vigenti (PRG/PGT):</b>	Sì

*Ambito di competenza da Piano delle Regole:*

Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (Art. 33 PGT vigente - tavola PdR\_PR.01)

**Note sulla conformità:** nessuna.

## 8. DESCRIZIONE

### 8.1 Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un condominio composto da n.1 edificio a pianta rettangolare in linea di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, e n.1 retrostante corpo box di un unico piano f.t. Completano il compendio condominiale un cortile interno fronte strada ed un corsello carrabile per l'accesso ai box.

L'edificio principale è composto da n.2 corpi scala (civici n.2 e n.4 di via A.Volta), da cui si accede alle unità immobiliari residenziali.

L'edificio principale ospita esclusivamente funzioni residenziali e attualmente conta circa 12 unità abitative di tipo popolare ed economico (ovvero catt.A/3 e A/4) e relative pertinenze (cantine). Il corpo edilizio retrostante (catastralmente identificato con i mappali 341 e 342) è composto da n.12 autorimesse e relative porzioni di cortile pertinenziali (cat.C/6).

Le strutture portanti degli edifici sono in cemento armato; le coperture sono a doppia falda per il fabbricato principale, a falda singola per il fabbricato autorimesse; le facciate del fabbricato principale sono in mattoni di laterizio intonacate e la facciata principale verso est è interamente formata da loggiati e ringhiere in ferro. I serramenti sulla facciata principale sono dotati di persiane scorrevoli in legno.

I serramenti sulla facciata interna sono dotati di avvolgibili in pvc.

L'ingresso pedonale da via A.Volta è costituito da un cancello in rete di ferro a battente, quello carrabile da cancello in rete di ferro a doppia anta a battente.

Le scale condominiali sono in pietra con ringhiere in ferro, i pianerottoli sono in graniglia, le pareti comuni hanno rivestimento a smalto fino a plafone.

Al momento del sopralluogo lo stato delle parti comuni, ed in particolare lo stato delle facciate esterne, risulta essere scadente.

### 8.2 Descrizione degli immobili

**CORPO 1 – APPARTAMENTO E CANTINA:**

Al secondo piano dell'edificio principale, raggiungibile esclusivamente tramite scala comune, si accede all'abitazione oggetto di perizia.



L'appartamento ha doppio affaccio verso Est e verso Ovest ed è composto da un disimpegno di 4,3 mq dal quale si accede (in senso antiorario) ad un bagno finestrato di superficie pari a 4,90 mq.ca, ad una camera da letto con superficie pari a 14,80mq.ca, n.1 soggiorno della superficie di circa 15,35 mq.ca ed un cucinotto di superficie pari a 5,7mq.ca.

Completa l'unità abitativa un balcone, accessibile dal soggiorno e dal cucinotto, di superficie calpestabile pari a 5,85 mq circa.

L'altezza interna media è di circa 2,78 m per tutti gli ambienti.

L'appartamento risulta termoautonomo: il sistema di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è assolto da caldaia di tipo B posizionata in cucina.

Allo stato del sopralluogo l'appartamento risulta in discreto stato di conservazione.

Al piano seminterrato dell'edificio, raggiungibile tramite scala comune, si accede alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

La cantina, di superficie utile pari a circa 6,85mq e di altezza pari a 1,93m, è costituita da pareti intonacate e pavimento in grès, la porta di accesso è in ferro a battente.

Lo stato di conservazione è discreto.

#### **CORPO 2 – BOX E AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE:**

Retrostante all'edificio principale, accessibile da percorso carrabile in ciottolato, è presente un box delle dimensioni nette di 10 mq.ca con altezza variabile da 2,30m a 1,90m.

Davanti a detta autorimessa, per una lunghezza complessiva di 7,2m e per una larghezza pari a quella dell'autorimessa stessa (2,30m.ca), si sviluppa un'area cortilizia pertinenziale pavimentata in cemento.

### **8.2.1 Componenti edilizie e costruttive**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

##### **CORPO 1 - Porta ingresso:**

- tipologia: battente singolo, non blindata, unica serratura
- materiale: legno
- condizioni: discrete

##### **CORPO 1 - Infissi esterni:**

- tipologia: a battente con vetro singolo
- materiale: legno
- oscuranti: tapparelle e persiane
- condizioni: discrete

##### **CORPO 1 -Infissi interni:**

- tipologia: a battente
- materiale: legno e vetro
- condizioni: discrete

##### **CORPO 1 - Pavimentazione interna:**

- ubicazione: tutto l'appartamento
- materiale: piastrelle in grès
- condizioni: buona

##### **CORPO 1- Rivestimenti:**

- ubicazione: bagno e cucina



- materiale: piastrelle di grès
- condizioni: discrete

**CORPO 1 - Finiture:**

- ubicazione: tutti gli ambienti
- materiale: gesso e idropittura
- condizioni: sufficienti

**CORPO 1 - Impianti:**

- Antenna collettiva: presente.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sotto traccia. Dichiarazione di conformità DM 37/08 non disponibile.
- Riscaldamento: autonomo a radiatori allacciato a caldaia interna tipo B.
- Acqua Calda Sanitaria: impianto autonomo allacciato a caldaia interna tipo B.
- Condizionamento: presente sistema motocondensante con unità esterna e n.1 unità interna.
- Allarme: non presente.
- Impianto gas: presente. Dichiarazione di conformità DM 37/08 non disponibile.

**CORPO 2 - Porta ingresso:**

- tipologia: battente doppio, non blindata, unica serratura
- materiale: ferro e vetro
- condizioni: scadenti

**CORPO 2 - Pavimentazione interna:**

- materiale: piastrelle in cemento
- condizioni: discreta

**CORPO 2 - Finiture:**

- materiale: calce e idropittura
- condizioni: sufficienti

**CORPI 1 e 2 -Servizi condominiali:**

- Portineria: non presente
- Ascensore: non presente

**9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale rilevata delle unità immobiliari comprendendo al 100% la superficie occupata da tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e al 50 % le porzioni dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari o altri edifici o altre parti comuni. La superficie calpestabile interna dell'appartamento (ovvero al netto delle murature, dei balconi e delle pertinenze) risulta invece pari a circa mq 45,00.

**Calcolo superficie commerciale complessiva CORPO 1: Abitazione + cantina**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. Lorda	57,60 mq	1,00	57,60 mq



Balcone	Sup. Lorda	6,5 mq	0,30	2,17 mq
Cantina	Sup. lorda	7,60 mq	0,25	1,90 mq

**TOTALE arr. 61,70 mq**

#### Calcolo superficie commerciale complessiva CORPO 2: Box + area cortilizia pertinenziale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	Sup. Lorda	11,25 mq	1,00	11,25 mq
Area cortilizia	Sup. Lorda	16,56 mq	0,20	3,31 mq

**TOTALE arr. 14,50 mq**

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di Stima

Sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 10.2 Fonti di informazione

Per CORPI 1 e 2:

Agenzia del Territorio di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico del Comune di Ossona;

Per CORPO 1: Agenzie immobiliari di zona per immobili simili: valori tra i 1.200,00 e i 2.200,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia di Milano - Comune di Ossona - Zona: B1-Centrale/INTERO CENTRO URBANO destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni civili - stato normale: intervallo tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Per CORPO 2: Agenzie immobiliari di zona per immobili simili: valori tra i 700,00 e i 900,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia di Milano - Comune di Ossona - Zona: B1-Centrale/INTERO CENTRO URBANO destinazione: residenziale - Tipologia: box - stato normale: intervallo tra 750,00 e 850,00 €/mq.

### 10.3 Valutazione

Sulla scorta delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione delle caratteristiche costruttive, della vetustà, delle condizioni di manutenzione e delle attuali quotazioni del mercato immobiliare si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato per i corpi in esame sia di Euro 1.100,00/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Residenziale (CORPO 1)	61,70 mq	€ 1.100,00	<b>€ 67.870,00</b>
Box (CORPO 2)	14,50 mq	€ 750,00	<b>€ 10.875,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 78.745,00</b>



**10.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per la regolarizzazione edilizia e catastale (par.7.1)	- € 1.500,00
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	- € 3.937,25
Ammontare spese condominiali insolute (ultimi due anni)	- € 0,00
Arrotondamento	-€ 7,75

**10.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Il pignoramento di cui alla presente relazione è relativo alla quota di 1/1 del Lotto in esame, per cui si ritengono superflue le valutazioni circa la comoda divisibilità dei beni oggetto di stima.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 73.300,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 73.300,00</b>
Valore della quota di 1/1	<b>€ 73.300,00</b>

Data 25/08/2021

L'Esperto alla stima

**arch. Achille Nicolò Realmonte**

