

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 171\_2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

del 09/01/2023

LOTTO 1: unità immobiliare in Ossona, via XXV Aprile



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:  
ELENA CAO



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Ossoa (MI) via XXV Aprile

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 90, subalterno 707

**Stato occupativo****Corpo A**

Al sopralluogo: libero (occupato dalla proprietà)

**Contratti di locazione in essere****Corpo A**

In anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione stipulato il 16/11/2011 con scadenza il 15/11/2015 e rettifica il 18/07/2017, non risulta rinnovato. Immobile occupato dal figlio della debitrice.

**Diritto e quota****Corpo A**

a per la quota di 1/1 di proprietà

**Comproprietari****Corpo A**

Nessuno

**Conformità****Corpo A**

Appartamento:	Edilizia	difforme
	Catastale	difforme
Cantina:	Edilizia	difforme
	Catastale	difforme

**Prezzo al netto delle decurtazioni****da libero: € 45.000,00**

da occupato: € 36.000,00 (non ricorre il caso)

**Criticità da segnalare**

- Si evidenzia che la cantina è stata dichiarata
- Identificazione vano di cantina: si evidenzia che il vano cantina identificato nell'atto di provenienza (planimetria e coerenze) e nel mutuo (coerenze) si riferisce alla cantina n. 11, in difformità dallo stato di fatto occupato rilevato durante il sopralluogo che individuerrebbe la proprietà nella cantina al n. 10 → la presente stima è redatta sulla consistenza e sullo stato di fatto, edilizio e catastale della cantina rilevata durante il sopralluogo (n. 10), che si presume analoga a quella identificata nell'atto di provenienza (n. 11). La sottoscritta ha evidenziato al custode, al curatore dell'eredità giacente e all'amministrazione condominiale (creditore iscritto non intervenuto) la necessità di una verifica della proprietà delle cantine: eventuali altre risultanze andranno verificate mediante sopralluogo e integrate a rettifica della presente relazione.



- Difformità edilizia e catastale → sanatoria con opere e nuova DOCFA

(Si evidenzia che la cantina presente nella planimetria catastale differisce sia dalla n. 10 occupata nello stato di fatto, sia dalla n. 11 indicata nell'atto di provenienza per diversa conformazione).



## LOTTO 001

(Appartamento con annesso vano cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Ossona (MI) via XXV Aprile appartamento\* posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi e annesso vano cantina al piano interrato.

\*distinto nell'atto di provenienza con l'interno 11

L'edificio in cui si trova l'appartamento presenta un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare di 4 piani fuori terra destinati a residenza e un piano seminterrato destinato a cantine e vani tecnici. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale e da cancello carraio che accede al corpo box sul retro, entrambi su via XXV Aprile.



Inquadramento territoriale

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

dati identificativi: fg. 1 part. 90 sub. 707

dati classamento: Categoria A3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale Totale 65 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 63 m<sup>2</sup> – Rendita euro 232,41

Indirizzo: via XXV Aprile - piano 3-S1



Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

#### 1.4.Coerenze

Dell'appartamento (come da atto di provenienza): Nord alloggio 12; Est alloggio n. 12, vano scala e alloggio n. 10; Sud alloggio n. 10; Ovest area comune

Del vano cantina\*:

da rogito: Nord cantina n. 12; Est corridoio comune; Sud cantina n. 10; Ovest area comune

vano cantina occupato di fatto: Nord cantina n. 11; Est corridoio comune; Sud cantina n. 9; Ovest area comune

\*Si evidenzia che il vano cantina individuato nell'atto di provenienza (planimetria e coerenze) e nel mutuo (coerenze) individua la proprietà nella cantina identificata al n. 11, in difformità dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo che individuerrebbe la proprietà nella cantina identificata al n. 10.

#### 1.5.Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna. Rispetto alla identificazione del vano di cantina, si evidenzia che l'atto di pignoramento non riporta il descrittivo delle coerenze dei beni pignorati (All. 171\_2022\_Pignoramento)

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Ossona (MI)

Zona: tangente al centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su via XXV Aprile

Servizi offerti dalla zona entro 800 mt: negozio alimentari, pizzeria, palestra, asilo nido, istituto tecnico, scuola elementare

Servizi offerti dalla zona entro 1 km: centro urbano, ufficio postale, centro sportivo, Comune, negozi, farmacia, lavanderia, supermercato, bar-tabacchi, studio dentistico, banca

Entro 6 km Ospedale Civile di Legnano

Principali collegamenti pubblici entro 1.200 mt: - autobus linee 621, 622; entro 2.500 mt autobus linee 642, 643, 647, 648, 649 – strada provinciale SP 34 entro 2 km, svincolo Autostrada A4 Torino-Trieste distante 5 km – Stazione FS Corbetta distante 6 km - Aeroporto Milano Malpensa distante 26 km

#### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a cantine e locali tecnici comuni.



Antistante area a verde, retrostante corpo box auto. Ingresso pedonale condominio e ingresso carraio su via XXV Aprile

- struttura: struttura mista di travi e pilastri in ca + tamponamenti in forato;
- fronti: in mattoni a vista; intonaco su porzioni con balcone; basamento rivestito in pietra;
- solai: a struttura mista in laterizio e cemento armato;
- cornici serramenti e davanzali: in pietra;
- vano scala: struttura in cemento armato rivestita in marmo;
- balconi: soletta in ca, parapetti in ferro verniciato;
- copertura: a falde, rivestimento in tegole piane marsigliesi;
- gronde: in lamiera zincata verniciata;
- serramenti: vari;
- tapparelle: in plastica colore grigio chiaro;
- androne: rivestimento intonaco; pavimento tipo palladiana;
- scala condominiale: in c.a., alzate e pedate in marmo, pareti rivestite intonaco, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno;
- accesso da strada all'area condominiale: cancello in ferro verniciato;
- accesso al condominio: porta a battente in ferro verniciato colore e vetro;
- zona a verde su strada accessibile da cancello condominiale:
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri



Vista immobile da Ovest

Vista immobile da Nord



Viste fronte su strada

Viste fronte su strada





Vista fronte su retro con antistante corpo box auto



Vista fronte posteriore



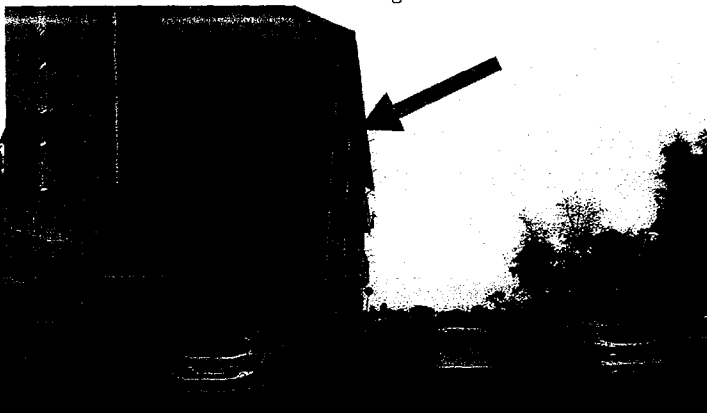
Vista zona verde su strada



Vista ingresso su strada



Vista ingresso carraio



Vista area su retro con corpo box auto

## 2.2. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso su vano scala, soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e balcone. Oltre ad annesso vano di cantina al piano seminterrato.

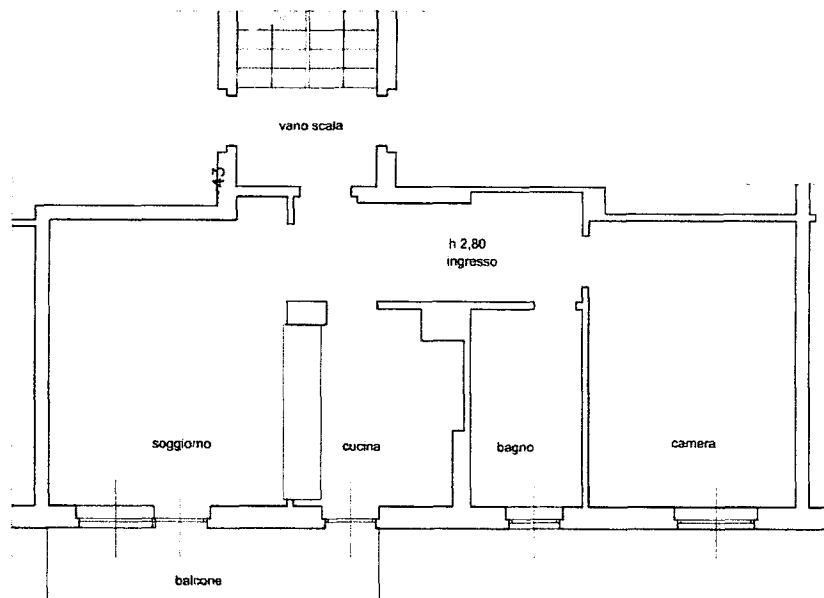
Affaccio sul retro. Accesso da via XXV Aprile.



**Corpo A:**

Appartamento

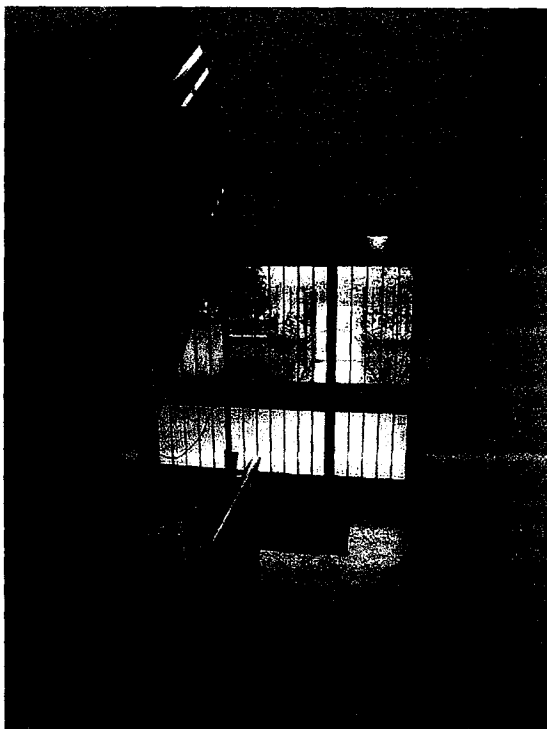
Esposizione: mono affaccio Sud Ovest	
Porta ingresso su pianerottolo: a battente anta unica in legno	mediocre
Porte interne:	mediocre
a battente anta unica in legno tamburato	scarso nel bagno
Serramenti su strada: in ferro colore bianco vetro singolo	mediocre
Tapparelle in plastica	normale
Davanzali e cornici finestre: marmo	normale
Pavimento: piastrelle in ceramica colori vari	normale
Pavimento balcone: tipo klinker	normale
Rivestimento: piastrelle in ceramica in bagno h cm 270	normale
piastrelle in ceramica in zona cucina h cm 150;	normale
intonaco frattazzato zona ingresso e parete divisoria ingresso/cucina/soggiorno	normale
Sanitari: in ceramica	buono
vasca da bagno	scarso
Soffitti: normalmente tinteggiati; presenza di macchie e scrostatura intonaco	da normale a
soffitto in cucina e su pianerottolo	scarso
Impianto termico: condominiale	non rilevabile
Impianto ACS: elettrico autonomo. Revisioni non presenti;	non rilevabile
Termosifoni: ghisa	normale
Impianto elettrico: sottotraccia; alcune placche assenti;	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia;	non rilevabile
Collegamento rete gas: utenza non attiva;	
Citofono: presente non funzionante;	scarso
Altezza dei locali: mt 2,80	
Condizioni generali del subalterno: mediocri	



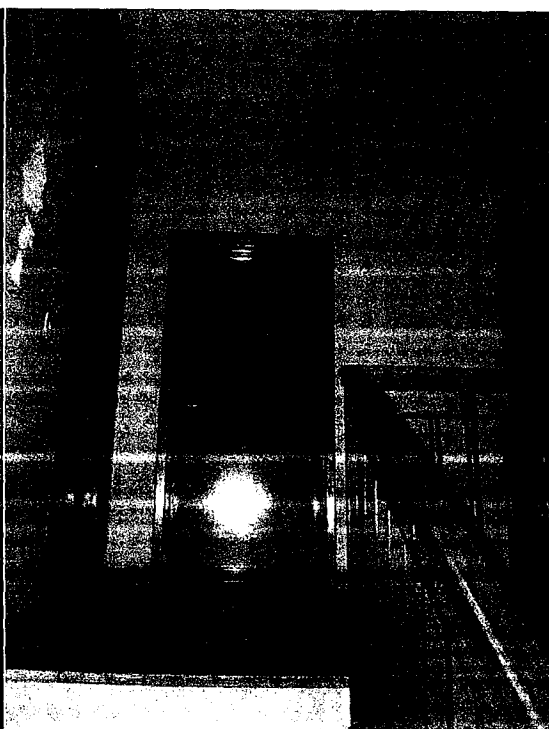
Planimetria stato di fatto appartamento







Vista ingresso condominio



Vista pianerottolo



Vista ingresso verso camera



Vista ingresso verso soggiorno





Vista ingresso cucina/soggiorno

Vista ingresso verso cucina



Vista cucina verso ingresso

Vista cucina verso soggiorno





Vista cucina da soggiorno

Vista soggiorno verso balcone

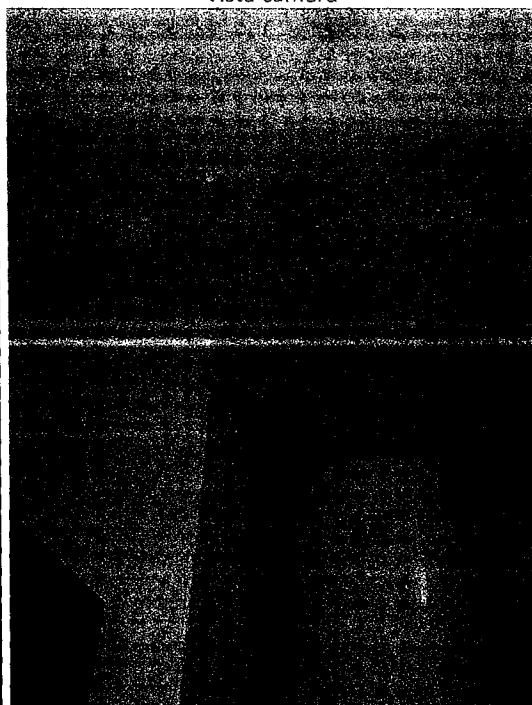


Vista camera

Vista camera



Vista cucina



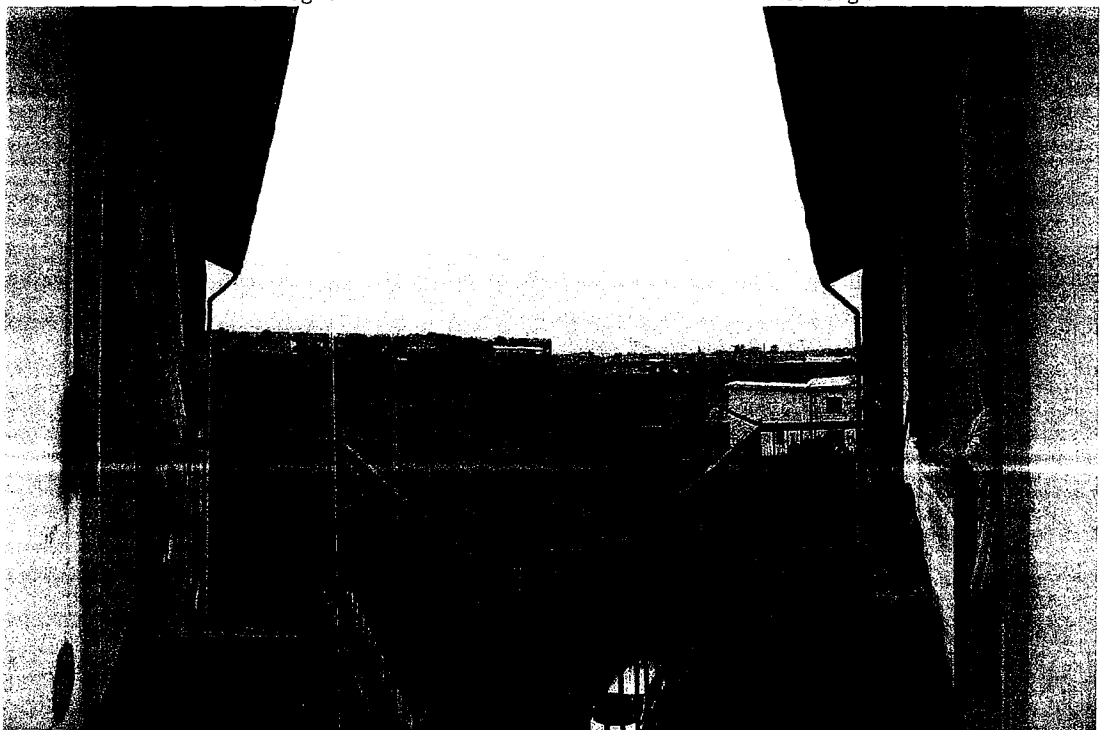
Dettaglio zona cucina





Vista bagno

Vista bagno



Vista balcone

Vista balcone

Cantina: identificata al n. 10\*

Posta al piano seminterrato con accesso da vano scala comune

\*Il rilievo insiste sulla cantina n. 10, occupata nello stato di fatto.

Porta ingresso: a battente anta unica in legno

mediocre

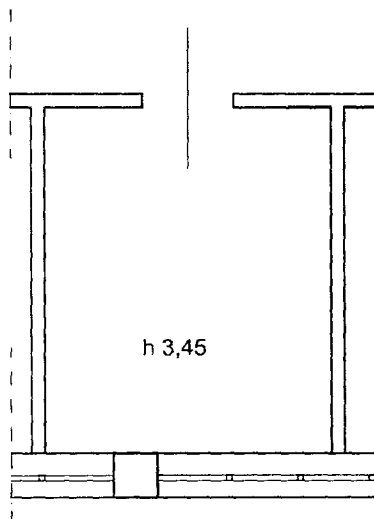
Pareti: mattone rivestite intonaco al rustico

molto scarso

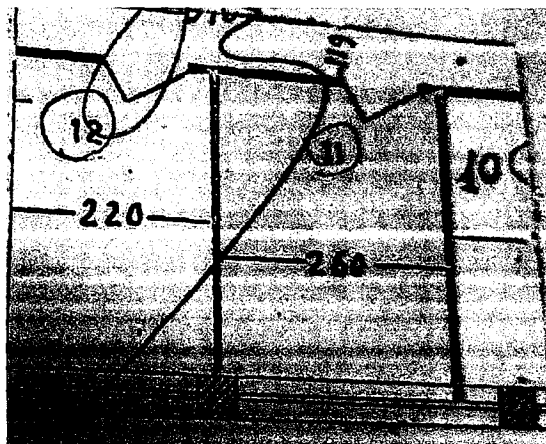


Pavimento: battuto di cemento  
Serramenti: ferro e vetro  
Altezza dei locali: mt 3,45  
Condizioni generali del subalterno

infiltrazioni su parete perimetrale  
scarso  
molto scarso  
molto scarse



Planimetria stato di fatto cantina rilevata (n. 10)



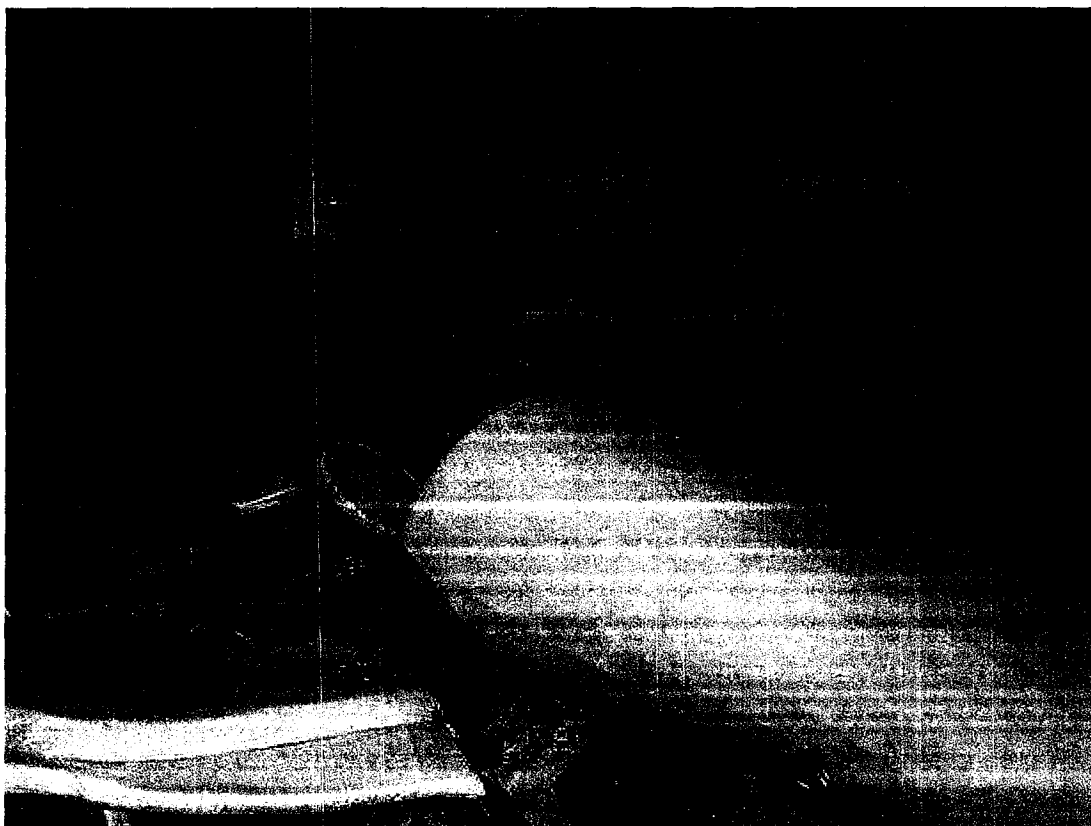
Planimetria cantina da atto di provenienza (n. 11)



Vista porta accesso cantine

Vista porta accesso cantina





Vista cantina

### 2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile occupa un lotto residenziale situato a Nord Ovest del comune di Osson. È costituito da un edificio a pianta rettangolare confinante a Est con strada comunale, a Ovest con area interna per accesso al corpo a un piano destinato a Box auto, a Sud con terreno agricolo.

È in un'area a destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/agricola/produttiva/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 22 dicembre 2022 non risultano Attestati di prestazione energetica registrati sul portale del Catasto Energetico di regione Lombardia

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Certificato Idoneità statica redatto in data 17/2/2019 a cura di Servizi Aziendali Associati srl (disponibile presso l'amministrazione condominiale)



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo,

, figlio

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

in forza di  
atto di assegnazione immobile in autentica Notaio Dott. Antonio Zaraga in Milano in data

### 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti

(All. 171\_2022 \_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia per immobile (All. 171\_2022\_Elenco sintetico formalità) in data 07/09/2022 si evince:

#### 5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno
- **Eventuali note**  
Nessuna

#### 5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**



**Ipoteca volontaria:**

**Ipoteca giudiziale:**

**Ipoteca legale:**

Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

## **6. CONDOMINIO**

Millesimi generali: 65,71 mq

Millesimi riscaldamento: 65,71

(all. 171\_2022\_Riparto consuntivo e Riparto preventivo)





**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate e fornite dall'amministratore in data 29/11/2022 e che la gestione ordinaria del condominio va dal dal 01/06/22 al 31/05/23 (All. 171\_2022 Tabulati e riparti preventivo consuntivo)

**Corpo A**

Spese ordinarie annue di gestione dell'appartamento	€ 2.588,24*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative a Negozio:	€ 4.197,41**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	Decreto ingiuntivo***
Eventuali problematiche strutturali:	non note

\* derivanti da preventivo 2022/2023

\*\* da Consuntivo Gestione Ordinaria dal 01/06/21 al 31/05/22

Si evidenzia che il conguaglio precedente ammonta a € 3.766,76

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non note, eccetto quelle eventualmente indicate nel Regolamento condominiale (all. 171\_2022\_Regolamento condominiale).

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Ossona (adottato, in forza di delibera n. 10 Seduta Consiliare del 26.03.2013, approvato con delibera n. 32 Seduta Consiliare del 07.10.2013) in:

- Nella Tavola PR01 Carta di azzonamento quadro di insieme l'immobile ricade in Ambiti consolidati (Parte III NtA) Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (Art. 33)
- Nella Tavola PR03 Carta dei vincoli di piano l'immobile ricade in area priva di vincolo
- Nella tavola PR05 del PGT\_Carta delle classi di sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in Classe di sensibilità paesaggistica Media (Art. 48 NtA)
- Nella tavola DP02 Tavola delle previsioni di piano l'immobile ricade in Tessuti urbani consolidati \_Tessuto residenziale (Art. 33 NtA)



- nella Tav. 7 Carta di sintesi \_ Studio geologico idrogeologico e sismico di PGT l'immobile ricade in V1 Aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso

### Pratiche edilizie

#### Immobile:

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Ossona in data 09/11/2022 risulta autorizzata con le seguenti pratiche edilizie:

Licenza edilizia n. 469, richiesta il 23 06 1965 da Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano, prot. 1612

inclusi:

- Parere favorevole della commissione edilizia comunale del 02 07 1965 per la costruzione di un fabbricato di abitazione di n 12 appartamenti
- Nulla osta a costruire un fabbricato di 12 appartamenti del 02 07 1965 rilasciato a Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano
- Opere in conglomerato cementizio – denuncia Cementi armati e RELAZIONE TECNICA A/7886
- Certificato di collaudo trasmesso il 21 09 1966 Prot. 2363 del 17 09 1966
- Permesso di abitabilità n 469/1724, richiesto il 30 09 1966, rilasciato a decorrere dal 21 10 1966, trasmesso dal Comune a IACP il 20 12 1966

#### 7.1.Conformità edilizia:

##### Conformità edilizia: Appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

**NON CONFORME** alle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia n. 469 rilasciata il 02/07/1965

Le difformità consistono in: apertura varco tra cucina e soggiorno, eliminazione porte tra ingresso e soggiorno e ingresso e cucina, ispessimento parete cucina, eliminazione parete di separazione tra ingresso e antibagno, parete di separazione bagno/cucina priva di rientranza, oltre a eventuali lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

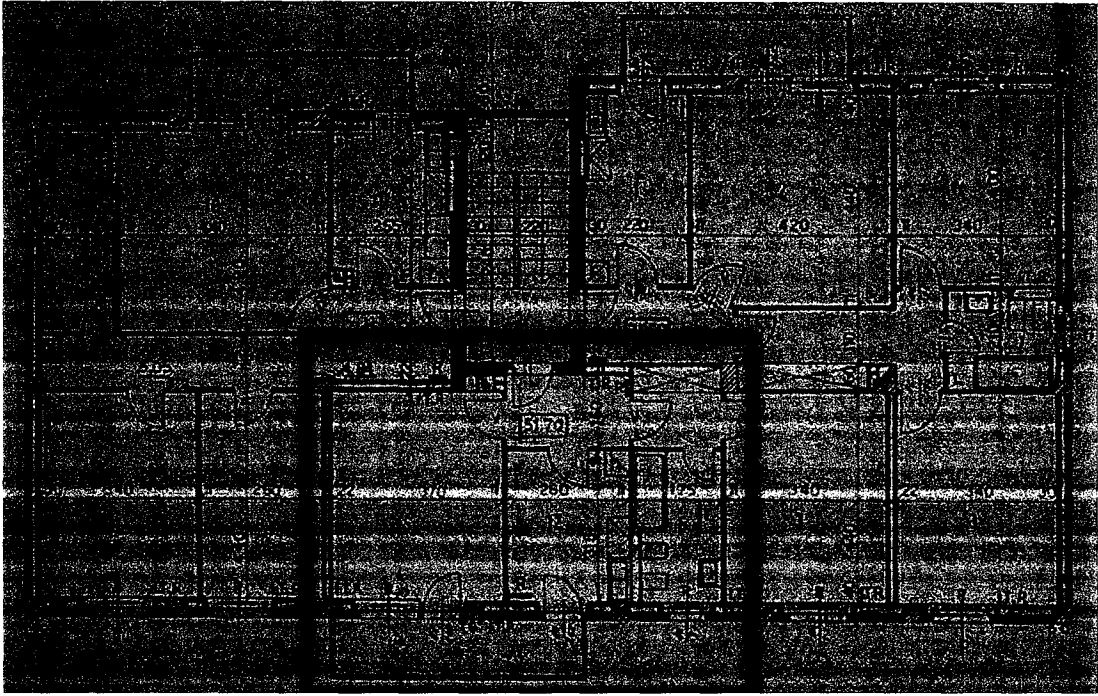
- Opere: ripristino antibagno di separazione con la zona cucina mediante realizzazione di setto murario e porta di collegamento

Costi di ripristino stimabili tra 1.500,00 e 2.500,00 euro

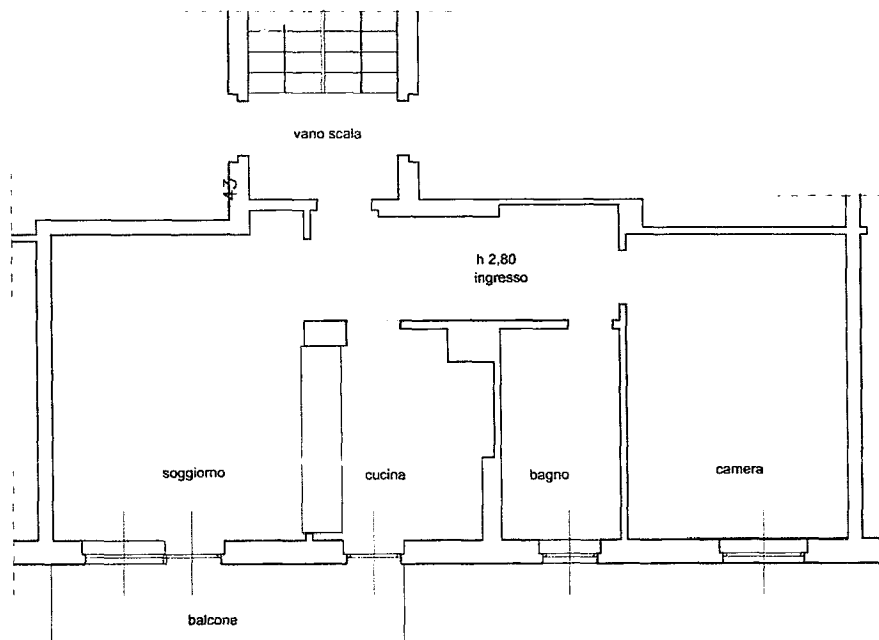
- Pratica edilizia a sanatoria

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 2.500,00 euro, oltre sanzione € 1.000,00, salvo diversa determinazione degli uffici competenti





Planimetria piano tipo allegata alla Licenza edilizia n. 469 rilasciata il 02/07/1965



Planimetria stato di fatto appartamento

Conformità edilizia: Cantina\*

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

**NON CONFORME** alle tavole grafiche allegata alla Licenza edilizia n. 469 rilasciata il 02/07/1965

Le difformità consistono in: diversa conformazione (maggiore larghezza e minore profondità) e traslazione porta di ingresso al vano cantina.

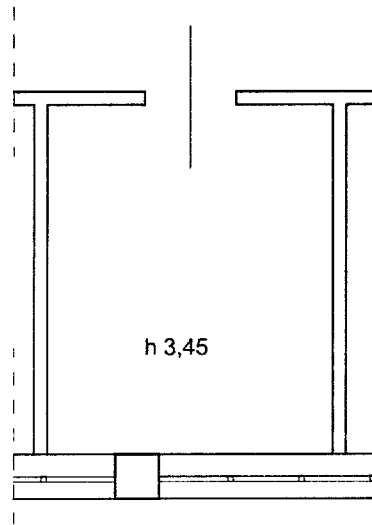
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica edilizia a sanatoria

Costi di regolarizzazione inclusi nella pratica a sanatoria dell'appartamento



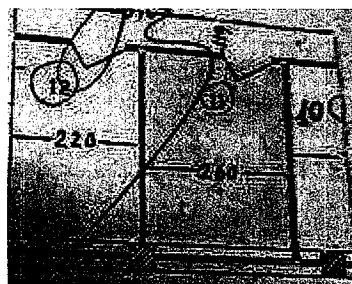
\*La difformità insiste sulla cantina n. 10, occupata nello stato di fatto.



Planimetria stato di fatto cantina



Planimetria piano interrato allegata alla Licenza edilizia n. 469 rilasciata il 02/07/1965 :  
evidenziate cantine n. 10 (occupata) e n. 11 (da rogito)



Planimetria cantina n. 11 allegata al rogito Notaio Antonio Zaraga 29051072 rep. 84263



## 7.2. Conformità catastale

### CORPO A

#### Conformità catastale: Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

**NON CONFORME** alla planimetria catastale

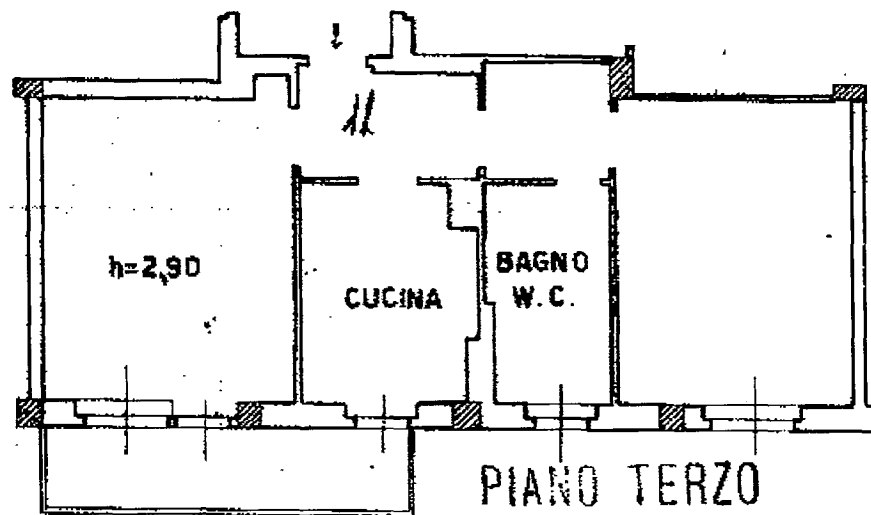
Le difformità consistono in:

apertura varco tra cucina e soggiorno, ispessimento parete cucina, eliminazione parete di separazione tra ingresso e antibagno, parete di separazione bagno/cucina priva di rientranza.

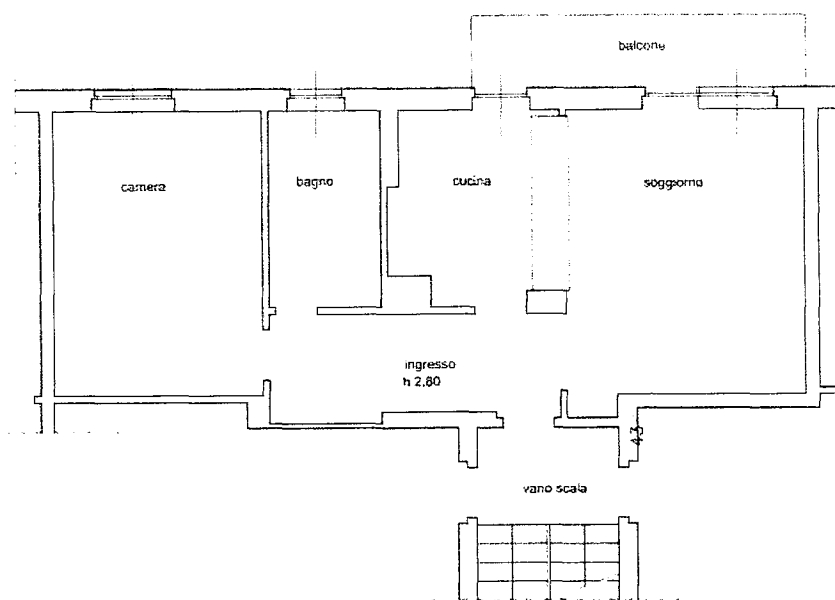
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Redazione nuova DOCFA

Costi di regolarizzazione € 1.000,00 comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



Planimetria catastale appartamento



Planimetria stato di fatto appartamento



Conformità catastale: Cantina\*

Lo stato di fatto rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

**NON CONFORME** alla planimetria catastale

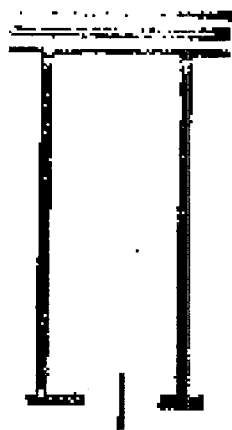
Le difformità consistono in: diversa consistenza formale (maggiore profondità e minore lunghezza).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

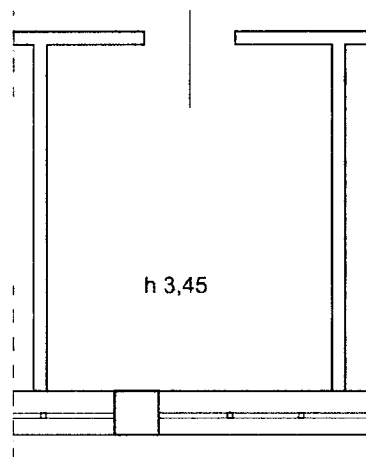
Redazione nuova DOCFA

Costi di regolarizzazione inclusi nella nuova DOCFA redatta per l'appartamento, oltre 50,0 euro di diritti, salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

\*La difformità insiste sulla cantina n. 10, occupata nello stato di fatto.



Planimetria catastale cantina



Planimetria stato di fatto cantina

## CONSISTENZA

### 7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 70750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	61,00	100%	61,00
Balcone	mq	6,00	25%	1,50
Vano cantina*	mq	10,00	25%	2,50
		<b>77,00</b> mq lordi		<b>65,00</b> mq commerciali

\* La consistenza insiste sulla cantina n. 10 occupata nello stato di fatto



### **Criterio di determinazione della Consistenza**

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

### **Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici**

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di Negozio

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

## **8. STIMA**

### **8.1. 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.

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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:



1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico

2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede del sopralluogo effettuato in data 09/11/2022

### Corpo A - Appartamento

#### Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Novembre 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Trilocale via XXV Aprile 27	Piano 3-4	90	95.000,00	85.500,00	950,00
Bilocale via XXV Aprile	piano 3	60	45.000,00	40.500,00	675,00
Monolocale via Francesco Baracca 129		47	85.000,00	76.500,00	1.628,00
Trilocale via Francesco Baracca 129	PT-S1 giardino 70 mq	98	172.000,00	154.800,00	1.580,00
Piazza Alberto Litta Modignani 13	PT-1 contesto a corte	90	110.000,00	99.000,00	1.100,00
Vicolo Sant'Ilario	P2	112	138.000,00	124.200,00	1.109,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"Appartamenti" da €/mq 659,00 e €/mq 1.628,00

#### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2022

Comune: Ossona

Zona: B1/Centrale/Intero centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili





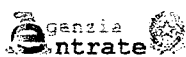
Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,40 / prezzo max. 4,1 (Euro/mq x mese)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: OSSONA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

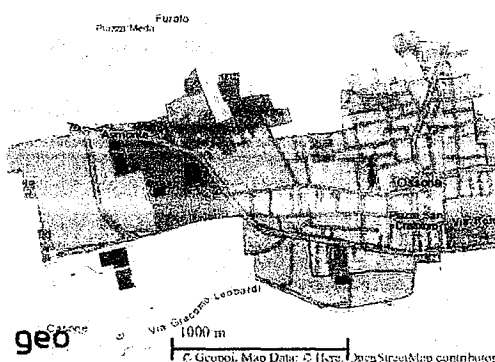
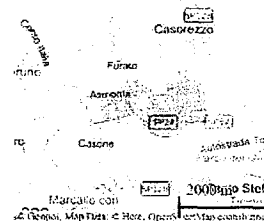
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1.200	L	2,4	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.850	L	4,2	6,4	L
Box	Normale	700	850	L	2,7	3,5	L
Ville e Villini	Normale	950	1.300	L	3,2	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1.350	1.850	L	4,5	6,2	L

Spazio disponibile per abitazione



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è: "Abitazioni civili" compresi tra 659,00 e 1.628,00 euro/mq

**Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

- + livello di piano
- + orientamento
- + panoramicità
- + distribuzione interna
- + discreto stato di manutenzione del subalterno
- + piccola area a verde condominiale;
- medio stato di manutenzione dell'appartamento
- medio stato di manutenzione del contesto
- mediocre stato di manutenzione delle parti comuni
- scarso stato di manutenzione della cantina
- unità non accessibile ai disabili
- media disponibilità di servizi
- mediocre disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento con cantina: 900,00 €/mq



## 8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento con vano cantina	A3	65,00	€ 900,00	€ 58.500,00
		<b>65,00</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 58.500,00</b>

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento con vano cantina: € 58.500,00

## 8.3.Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore lotto 001	€ 58.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 2.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 6.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 4.197,41
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato</b>	<b>€ 44.877,59</b> <b>€ 45.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 35.902,07 arrotondato € 36.000,00
NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione	

## 9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

## 10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile



- Identificazione vano di cantina: si evidenzia che il vano cantina identificato nell'atto di provenienza (planimetria e coerenze) e nel mutuo (coerenze) si riferisce alla cantina n. 11, in difformità dallo stato di fatto occupato rilevato durante il sopralluogo che individuerrebbe la proprietà nella cantina al n. 10 → la presente stima è redatta sulla consistenza e sullo stato di fatto, edilizio e catastale della cantina rilevata durante il sopralluogo (n. 10), che si presume analoga a quella identificata nell'atto di provenienza (n. 11). La sottoscritta ha evidenziato al custode, al curatore dell'eredità giacente e all'amministrazione condominiale (creditore iscritto non intervenuto) la necessità di una verifica della proprietà delle cantine: eventuali altre risultanze andranno verificate mediante sopralluogo e integrate a rettifica della presente relazione.
- Difformità edilizia e catastale → sanatoria con opere e nuova DOcFA

(Si evidenzia che la cantina presente nella planimetria catastale differisce sia dalla n. 10 occupata nello stato di fatto, sia dalla n. 11 indicata nell'atto di provenienza per diversa conformazione)

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

Milano li 09/01/2023

l'Esperto Nominato

Elena Cao

**ALLEGATI**

1. 171\_2022\_Atto di pignoramento immobiliare
2. 171\_2022\_Atto di provenienza\_Notaio Zaraga\_29/05/1972
3. 171\_2022\_Eleno sintetico formalità
4. 171\_2022\_Estratto mappa
5. 171\_2022\_Nota Trascrizione Pignoramento
6. 171\_2022\_Planimetria catastale
7. 171\_2022\_Pratiche edilizie
8. 171\_2022\_Tabulati e riparti preventivo\_consuntivo\_Amministrazione condominiale
9. 171\_2022\_Regolamento condominiale
10. 171\_2022\_Relazione notarile
11. 171\_2022\_Interrogazione Contratti di locazione
12. 171\_2022\_Visura storica catastale
13. 171\_2022\_Perizia privacy
14. 171\_2022\_Attestato invio stima alle parti



