
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.p.A

contro:



N° Gen. Rep. **1343/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26.02.2019 ad ore 10:50**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001- lotto 002

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F
Partita IVA: 03258110158
Studio in: Via Leopardi 1 - 20123 Milano
Telefono: 0272023709
Fax: 0289098619
Email: do.mo@libero.it
Pec: Borgoglio.2367@oamilano.it
Custode: Dott.ssa Maria Rezia



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico , sito via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat. A/3, classe 4, cons. 3.5 vani, superficie catastale mq. 72 rendita € 253,06.

Bene: Posto auto sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: [C/6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat. C/6 di 11 mq, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 21,02.

2. Stato di possesso

Bene: Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (occupato da locatario con contratto scaduto)

Bene: Posto auto, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero (occupato da locatario con contratto scaduto)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: possibile

Bene: Posto auto, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: possibile

4. Creditori Iscritti

Bene: Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Intervenuti: nessuno.

Bene : Posto auto , sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Bene: Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito Via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra

Lotto: 001



Corpo: A**Comproprietari:** Nessuno oltre il pignorato**Bene :** Posto auto , sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra**Lotto:** 002**Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno oltre il pignorato**6. Misure Penali****Bene:** Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito Via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nessuna**Bene :** Posto auto , sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra**Lotto:** 002**Corpo:** A**Misure Penali:** nessuna**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Appartamento di categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** nessuna**Bene :** Posto auto, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra**Lotto:** 002**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** nessuna**8. Prezzo****Bene:** Appartamento sito in Ossona (Mi) via dei Patrioti, n.121,**Lotto:** 001**Appartamento libero:** valutazione stimata a corpo € 95.550,00**Appartamento occupato :** valutazione stimata a corpo € 71.650,00**Bene:** Posto auto, sito in Ossona (Mi) via dei Patrioti, N.121**Lotto:** 002**Posto auto:** valutazione stimata € 3.000,00**Valutazione stimata: lotto 001 + lotto 002** € 98.550,00**Prezzo base d'asta: lotto 001 + lotto 002** € 88.500,00

INDICE ELABORATO PERITALE

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



Bene in Ossona - Milano
Via dei Patrioti, 121

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A Appartamento di categoria A/3, Abitazione di tipo economico, sito via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano , piano terra
Corpo B Posto auto di categoria C/6, sito Via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano

Quota e tipologia del diritto:

Corpo A [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni
Corpo B [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Intestazione immobile

Corpo A Appartamento sito in via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano intestato a [REDACTED]
Corpo B Posto auto sito in via dei Patrioti, N.121, 20010 Ossona, Milano intestato a [REDACTED]

Descrizione corpo:

Corpo A **Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura , camera letto oltre servizio e disimpegno. Nella zona soggiorno una parte è stata chiusa per creare una piccola camera letto. Antistante al soggiorno una superficie esterna dedicata a giardino di proprietà esclusiva ma pavimentata con struttura ad uso pergolato.**

Corpo B **Posto auto sito al piano terra adiacente alla porzione giardino ma pavimentata. Allo stato di fatto la porzione destinata al posto auto e stata incorporata alla superficie pavimentata.**

Variazioni Corpo A (Appartamento) e B (posto auto)

1. Variazione del 08/06/2016

Variazione toponomastica del 08/06/2016 protocollo n. MI0280158 in atti dal 08/06/2016 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 90073.1/2016)

Corpo A

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, sup. catastale Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m², R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale Totale: 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



2. Variazione del 9/11/2015

Corpo a

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, sup. catastale Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m², R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale Totale: 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

3. Variazione del 30/08/2011

Corpo A

Variazione Toponomastica del 30/08/2011 protocollo n. MI0844524 in atti dal 30/08/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 280322.1/2011)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, piano T, n.121, 20010 Ossona, Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano, piano terra

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

4. Variazione del 7/07/2008

Corpo A

Variazione nel classamento del 07/07/2008 protocollo n. MI0608261 in atti dal 07/07/2008 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47190.1/2008)**

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, R.C.: 253,06 euro

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

5. Variazione del 6/07/2007

Corpo A

Variazione del 06/07/2007 protocollo n. MI0636282 in atti dal 06/07/2007

PARZIALE ULTIMAZIONE FABBRICATO URB (n. 52316.1/2007)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, R.C.: 253,06 euro

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

6. Variazione del 7/05/2007**Corpo A**

Variazione del 07/05/2007 protocollo n. MI0408626 in atti dal 07/05/2007 FUS.- FRAZ.- CAMBIO D'USO- AMPLIAMENTO. (n. 35408.1/2007)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat in corso di definizione, classe -, consistenza vani -, R.C.: - euro

Corpo B

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Coerenze:

Corpo A **Coerenze dell'appartamento con giardino:** cortile, stessa ditta, mappale 19, parti comuni, altra U.I., cortile, stessa ditta, mappale 22, altra U.I., parti comuni.

Corpo B **Coerenze del posto auto:** cortile mappale 19 su due lati, appartamento sub.711, cortile mappale 19.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile, oggetto di stima, è parte integrante di un complesso residenziale ubicato nel comune di Ossona, via dei Patrioti, n.121 (zona Lazzaretto).

È situato nella parte est del Comune, prospiciente ad una strada di grande viabilità che collega il comune di Ossona con il comune di Casorezzo.

L'intervento di ristrutturazione, rivolto alla conservazione dell'edificio esistente composto da due corpi di fabbrica diversi fra loro per epoca di costruzione, ha assicurato la funzionalità e la destinazione d'uso.

Caratteristiche zona:	periferica
Area urbanistica:	residenziale popolare
Centri limitrofi:	Magenta, Legnano, Abbiategrasso
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	Villa Litta Modignani, Lazzaretto
Principali collegamenti pubblici:	a circa 230 mt si trova la fermata della linea autobus Z 648 Arconate – Milano autostradale tempi di percorrenza 23 minuti e la linea Z 649 Arconate Milano percorso di linea provinciale tempo di percorrenza 43 minuti entrambi fermata Molino Dorino Milano.
Servizi offerti dalla zona	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie, banche, uffici postali e supermercati

3. STATO DI POSSESSO:

In data 14.11.2018 ho eseguito l'accesso all'immobile. Al momento del sopralluogo ho constatato la presenza della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] in Ecuador il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], conduttrice dell'immobile con contratto di locazione con [REDACTED]



decorrenza 14.04.2014.

Ho provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate In data 30.11.2018

Dalla documentazione ricevuta in data 08.01.2019 DP Milano UT Magenta risulta un contratto di locazione ad uso abitativo con arredo registrato il 09.04.2014 con scadenza 13.04.2015 rinnovato sino a scadenza 15/05/2018.

Dopo tale data non risultano ulteriori contratti di locazione e quindi l'immobile staggito può ritenersi Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 ISCRIZIONE del 01/08/2007 – Ipoteca Volontaria

ISCRIZIONE del 01/08/2007

Registro Particolare 5079 Registro Generale 19188

Iscrizione a seguito di atto notarile pubblico del 24/07/2007 n° di repertorio 15784/7732 a firma del notaio dott. Schiavi Marco Selvino sede Milano.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO C.F.: 00799960158

Domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo N. 156 Relativamente alle unità negoziali delle quali trattasi per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro

Relativamente alle unità negoziali delle quali trattasi per il diritto di proprietà quota di 1/1.

Dati dei beni ipotecati:

Corpo A (Appartamento)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, sup. catastale Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m², R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121 20010 Ossona, Milano

Corpo B (posto auto)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale Totale: 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, n.121, 20010 Ossona, Milano

Dati relativi all'Ipoteca Volontaria

Capitale iniziale: 155.183,04 euro

Tasso interesse annuo: 6,4%

Totale ipoteca: 310.366,08 euro

Durata: 30 anni



4.2.2

4.2.2.1

Trascrizioni

Trascrizione del 10/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. – Registro Particolare 9960 Registro Generale 15479 .

Pignoramento richiesto a firma dell'avvocato avv.Vincenzo San Galli con sede in via Leopardi 14 Milano, e notificato in data 28/06/2018, numero di repertorio 24093 del Tribunale di Milano, a seguito di atto di precetto, notificato il 23/03/2018, con il quale si intimava al signor [REDACTED]

a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO C.F.: 00799960158

Domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo N. 156 Relativamente alle unità negoziali delle quali trattasi per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro

Relativamente alle unità negoziali delle quali trattasi per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1.

Dati dei beni ipotecati:

Corpo A (Appartamento)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, sup. catastale Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m², R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, piano T, n.121, 20010 Ossona, Milano

Corpo B (posto auto)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale Totale: 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, piano T, n.121, 20010 Ossona, Milano

Nato il 10/02/1970 a LECCE C.F.: [REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali delle quali trattasi per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1.

Dati dei beni ipotecati:

Corpo A (Appartamento)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 711, cat A/3, classe 4, vani 3 Totale escluse aree scoperte: 70 m², R.C.: 253,06 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, piano T, n.121, 20010 Ossona, Milano

Corpo B (posto auto)

Descrizione: foglio 3, particella 19, subalterno 736, cat C/6, classe 2, 11 mq, sup. ca Totale: 11 mq, R.C.: 21,02 euro

Indirizzo: Via dei Patrioti, piano T, n.121, 20010 Ossona, Milano

4.2.3

4.2.3.1

Altre trascrizioni

TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 11018 Registro Generale 19187 Pubblico ufficiale SCHIAVI MARCO SELVINO Repertorio 15783/7731 del 24/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

4.2.4

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuno

4.2.5

Misure penali

Nessuna



5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTEAmministrazione: **GEST.I.MI. Di Roberto Venerando Marco**

Via Zurigo , 20 – 20147 Milano

Mail: info@gestimi.it

Tel: 02- 9176 8882

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2017 : € 3.258,67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2018: € 768,87

Spese di gestione immobile insolute anni precedenti € 2.176,62

€

Totale spese straordinarie già deliberate ma non scadute (giugno 2018) € 926,57

Totale spese condominiali scadute ed insolute al 11/09/2018 € **7.130,73****Millesimi di proprietà:** 32,45 Unità A711 (Appartamento)1,13 Unità P736 (Posto auto)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**si rimanda al regolamento di condominio**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non è stata reperita alcuna attestazione energetica APE ma sul contratto di locazione risulta consegnata al conduttore in data 9 aprile 2014.

Avvertenze ulteriori:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari****Immobili A (Appartamento) e B (Posto auto)****6.1.1.A Attuale proprietario**

Attuale proprietario, degli immobili dei quali trattasi, risulta essere dal 24/07/2007 a oggi:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni divenuto proprietario in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. SCHIAVI MARCO SELVINO
Sede: MILANO , in data 24/07/2007.
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2007
Repertorio n.: 15783 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 018.1/2007)

6.2 Precedenti proprietari**Immobili A (Appartamento) e B (Posto auto) -**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Pag.



Precedenti proprietari fino al ventennio

Proprietaria dal **07/05/2007** fino al 24/07/2007 risulta essere:

IMMOBILIARE SAN CARLO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in OSSONA C.F.: 04868330962

Proprietà per 1/1 fino al 24/07/2007.

Gli immobili stessi sono pervenuti a **Immobiliare San Carlo srl** da [REDACTED], per atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. Schiavi Marco Selvino Sede: Milano, in data 15/07/2005 repertorio n.: 13716/6388 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 21/07/2005 ai nn. 15450 del R.G. e 8681 del R.P.

Gli immobili stessi sono pervenuti [REDACTED] autenticata, a firma del notaio dott. Alessandro Maffi, in data 19/10/1961 repertorio n.: 90457/8748 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 16/11/1961 ai nn. 5358 del R.G. e 4197 del R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia: non conforme

In data 22.11.2018 ho fatto richiesta per accedere agli atti presso l'ufficio "Visure Atti" del Comune di Ossona e in data 05.12.2018 ho preso visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile staggito:

pratica edilizia n. 53 / 05 del 04/07/2005 n. Protocollo 4522

denuncia di inizio attività in data 4 luglio 2005 n. Protocollo 4522

denuncia di inizio attività in data 16 agosto 2005 n. Protocollo 5411

denuncia di inizio attività in data 16 maggio 2007 n. Protocollo 3148

denuncia di inizio attività in variante in data 30 gennaio 2006 n. Protocollo 673

denuncia di inizio attività in variante in data 15 settembre 2006 n. Protocollo 6133

denuncia di inizio attività in variante in data 27 aprile 2007 n. Protocollo 2737

P.E. n.53/05 del 04/07/2005, n.prot. 4522;

P.E. n.06/06 del 30/01/2006, n.prot. 673;

P.E. n.75/06 del 15/09/2006, n.prot. 6133;

P.E. n.26/07 del 27/04/2007, n.prot. 2737;

Certificato di Agibilità parziale n. pratica A13/07 ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n.380 rilasciato il 13 gennaio 2011 , Riferimento : P.E.N.53/05 – 06/06 75/06 – 26/07

Occorre evidenziare che, lo stato di fatto differisce dagli elaborati in atti approvati.

Si allega planimetria dello stato di fatto in cui si evince la seguente difformità:

Costruzione di una parete a chiusura di una zona del soggiorno per creazione di una camera letto. Allegato D

E' necessario quindi, per regolarizzare l'immobile, richiedere un Permesso di Costruire a Sanatoria per opere già eseguite con la demolizione della parete che delimita la camera letto nella zona soggiorno.

Costi per la sanatoria:

Il costo per le modifiche, presentando la richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, è così quantificabile:

- Pratica predisposta da tecnico abilitato: € 1000,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune : da un minimo di € 1.032,00 sino ad un' importo discrezionale della Commissione.
- costo per i suddetti lavori: si prevede un importo di circa € 1.500,00 per la sopra



- Per quanto riguarda il conglobamento del posto auto alla superficie pavimentata (giardino) non occorre presentare nessuna domanda in sanatoria in quanto la realizzazione del posto auto conglobato alla superficie chiamata “giardino” è discrezionale e viene definita con l’impresa costruttrice al momento della vendita (comunicazione del tecnico comunale)

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

Appartamento [A/4]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **nessuno**

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

Note sulla conformità: **nessuna**

7.3 CONFORMITA' CATASTALE: difforme

Alla data del sopralluogo 06.06.2018 l'immobile staggito risulta non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del NCEU del 27.11.2002. Allegato C

Se si riporta con la demolizione allo stato originale non è necessario quindi il **refacimento del DOCFA per “aggiornamento planimetrico”**.

In caso contrario se si mantiene lo stato di fatto é opportuno aggiornare la pratica con un DOCFA.

DESCRIZIONE CORPO A + CORPO B

Corpo A : foglio 3 particella 19 sub 711

Corpo B: foglio 3 particella 19 sub 736

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Ossona (Mi) via dei Patrioti n. 121, posto al piano terreno e consistente in tre locali, soggiorno con angolo cottura e un piccolo locale , disimpegno notte con camera letto e bagno. Unito all' appartamento un giardino di proprietà che si presenta, allo stato di fatto,pavimentato con annesso anche la superficie del posto auto.

Tutta la superficie giardino è delimitata da una recinzione in ferro verniciata con cancello scorrevole e bordura di siepe sempre verde.

Lo stato manutentivo di tutto l'immobile si può ritenere buono.

Superficie commerciale: mq 70.00

Superficie giardino: mq. 21

Superficie posto auto: mq. 11

Piano: terra

Anno di costruzione: anno 2005

Stato manutentivo: buono**Destinazione d'uso:** residenziale

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: positiva

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A e CORPO B

Componenti edilizie e costruttive

Muratura Tipologia: mattoni
Condizioni: buone

Infissi esterni Tipologia: serramenti in legno con vetrocamera, provvisti di persiane in legno verniciato.
Condizioni: buone



Infissi interni	Tipologia: porte in noce tanganica colore scuro: n.1 Porta di ingresso a battente blindata dim. 90 x 210. n.1 Porta cameretta scorrevole in soggiorno n.1 Porta disimpegno scorrevole n.1 Porta camera da letto a battente in noce tanganica 80 x 200 n.1 Porta bagno a battente in noce tanganica Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Tipologia: lastre in monocottura 30x30 soggiorno con zona cottura e cameretta , disimpegno, camera letto e bagno Condizioni: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile Condizioni: buone
Rivestimento	Materiale: intonaco civile con rifinitura a gesso e idropittura Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica colore bianco Condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	Presente
Citofono	Presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: tubazioni esterne
Idrico	Tipologia: sottotraccia Bagno : wc, bidet, vasca, lavabo, attacco lavatrice Condizioni: buone Certificazioni: nessuna
Termico	Presente radiatori in alluminio colore bianco e caldaietta per il riscaldamento autonomo e produzione acqua calda. Assente libretto caldaia e certificazioni impianto .
Giardino	Non piantumato ma piastrellato con bordure di pietre di diverso colore e recinzione in ferro verniciato con cancello scorrevole

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

100%	Superfici	calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	Superfici	pareti perimetrali confinanti con altra proprietà
15%	Superficie	giardino

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale mq	Coeff(%)	Superficie equivalente (mq)
Lotto 001 : Appartamento		70,00	100%	70,00
Lotto 001 : Giardino		21,00	15%	3,15
				73.15
TOTALE con arrotondamento				73,50
Lotto 002 : Posto Auto		11,00	a corpo	



VALUTAZIONE IMMOBILE**8.1 Criterio di stima**

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Ho adottato il Metodo di Stima Sintetico Compativo, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –1° semestre 2018:

Provincia: Milano (MI), Codice zona:B1, Fascia:intero centro Urbano

€ 800 / 1100 abitazioni di tipo civile

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia

Camera di Commercio 1° semestre 2018

€ 850 / 1300 appartamenti ristrutturati

Agenzie Immobiliari di zona

Tecnocasa immobiliare

Welchome

Consulovest

€ 1300 / 1400 campione di zona

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo unitario (prezzo al mq.) possa essere stimato in €/mq 1.300,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo a corpo
Appartamento + giardino	73.50	1.300,00	95.550,00
Posto auto	11,00	A corpo	3.000,00

Valore di stima immobile libero : € 95.550,00

Valore di stima posto auto : € 3.000,00

Totale : € 98.550,00

Valore di stima immobile occupato : € 71.650,00



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

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	93.622,50
(€ 95.550,00 appartamento + 3.000,00 posto auto = € 98.550,00 - 5%)	
Rimborso di spese condominiali insolute : € 800,00 x 2 anni	-1.600,00
Rimborso spese per presentazione pratica Comunale € 1.200,00+ 1,032,00 oneri	- 2.032,00
Costi per riportare l' immobile secondo le normative vigenti	-1.500,00
Totale	88.490,50

Prezzo di vendita Base Asta del lotto Libero **€.** **88.500,00**

data generazione:

Milano, 21 gennaio 2019

L'Esperto alla Stima
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

- A Documentazione Cartografica;
- B Fotografie interne ed esterne del bene;
- C. Planimetria Catastale
- D. Stato di Fatto ed elaborati grafici 1° - 3°

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

- E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- G. Documento richiesta di Visura Atti
- H. Atto Notarile
- I. Documento Agenzia delle Entrate
- J. Stato Debitorio con il Condominio
- K. Certificati di avvenuta consegna

