

# Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 744/2020  
(+ R.G. 1.154/2022)

Giudice delle esecuzioni:

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Ossoa (MI)

Strada Vicinale del Barco n.4



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Ossonova (MI) Strada Vicinale del Barco n.4

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 7, particella 208, subalterno 1

#### **Corpo B**

Beni in Ossonova (MI) Strada Vicinale del Barco n.4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 7, particella 208, subalterno 2

### **Stato occupativo**

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/03/2023, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato da un parente del debitore esecutato, il signor \_\_\_\_\_ unitamente al suo nucleo familiare, in qualità di custode.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/03/2023, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato da un parente del debitore esecutato, il signor \_\_\_\_\_, unitamente al suo nucleo familiare, in qualità di custode.

### **Contratti di locazione in essere**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano contratti di locazione in essere.

### **Comproprietari**

Nessuno.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:       **€ 275.000,00**

da occupato: **€ 234.000,00**



# LOTTO 1.

(Abitazione in villini e autorimessa)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Ossona (MI), in Strada Vicinale del Barco n.4, abitazione in villini disposta su tre livelli con giardino pertinenziale.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ossona (Allegato 2).

Intestati a:

\_\_\_\_\_, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 7, Particella 208, Subalterno 1**

dati classamento: Categoria A7, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 228 mq.  
(escluse le aree scoperte 205 mq.), Rendita Euro 813,42

indirizzo: Strada Vicinale del Barco – Ossona (MI); piano S1 – T - 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2007 Pratica n. MI0530467 in atti dal 06/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44710.1/2007)
- COSTITUZIONE del 06/06/2006 Pratica n. MI0364074 in atti dal 06/06/2006 COSTITUZIONE (n. 3957.1/2006)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G181 - Foglio 7 - Particella 208

#### 1.4 Coerenze (da nord).

Del villino:

cortile di proprietà, cortile di proprietà, altra u. i. u. mapp. 209, cortile di proprietà.

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

Nessuna.

### Corpo B

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Ossona (MI), in Strada Vicinale del Barco n.4, autorimessa esterna al piano terra (catastalmente risulta ancora l'autorimessa a piano seminterrato).



## 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

## 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ossona (Allegato 2).

Intestati a:

\_\_\_\_\_ proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 7, Particella 208, Subalterno 2**

dati classamento: Categoria C6, Classe 3, Consistenza 35 mq., Superficie catastale 40 mq.,  
Rendita Euro 79,53

indirizzo: Strada Vicinale del Barco – Ossona (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2007 Pratica n. MI0530467 in atti dal 06/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44710.1/2007)
- COSTITUZIONE del 06/06/2006 Pratica n. MI0364074 in atti dal 06/06/2006 COSTITUZIONE (n. 3957.1/2006)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G181 - Foglio 7 - Particella 208

### **Coerenze.**

Dell'autorimessa:

altra u. i. u. Sub. 2, cortile di proprietà, altra u. i. u. mapp. 209, cortile di proprietà.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### **Corpo A e B**

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Centro, Ossona (MI), comune posto a ovest del capoluogo lombardo.

Fascia/zona: esterna al centro.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: agricola

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono); centri sportivi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie 621-622 (autobus) a 2 km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4 uscita Arluno.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio bifamiliare di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con copertura a doppia falda, costruito nel 2001 e facente parte di un lotto comprendente anche un capannone ad uso agricolo.

Si tratta di un edificio diviso in due parti, separate da muro di cinta, pressoché speculari e con accesso dalla strada Comunale del Barco.

L'edificio, con destinazione residenziale, è stato costruito su terreno agricolo per ospitare le residenze del proprietario e del custode dell'azienda agricola.

La parte interessata dal pignoramento dispone di area cortilizia/a giardino di godimento esclusivo.

Dietro l'edificio principale è stato costruito il corpo che comprende l'autorimessa ed una tettoia contigua con accesso diretto dal cortile/giardino.

Sulla facciata principale si accede direttamente al piano terra/rialzato da scala aggettante che conduce ad una loggia, così come da quella secondaria, nella quale è presente anche una scala separata per accedere al piano seminterrato attraverso un portone in legno.

Il percorso di accesso dal cancelletto pedonale è pavimentato in lastre di porfido, come la fascia che circonda l'edificio, mentre la zona antistante la tettoia e l'autorimessa è realizzata in piastrelle di gres.

- Strutture orizzontali/verticali: in c.a. e laterizi; copertura a falde in coppi e con orditura lignea;
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate; presenza di elementi architettonici in mattoni a vista;
- accesso principale su strada: cancello in ferro verniciato con apertura elettrica sia per quello pedonale che per quello carrabile;
- scale esterne: in c.a. rivestite in pietra con parapetti in ferro verniciato;
- accesso all'unità abitativa: portoncino blindato con rivestimento in legno;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

L'edificio è sprovvisto di collegamento alla rete fognaria comunale, pertanto è stata costruita una fossa biologica con tre pozzi.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

### Corpo A.

Villino disposto su tre livelli, con area cortile/giardino.

### appartamento.

- esposizione: esposizione tripla su aree interne (asse E-O e a N);
- pareti: normalmente tinteggiate; piastrellate in cucina e nei bagni sino ad un'altezza di circa 2 m. e in corrispondenza della scala con piastrelle in gres effetto pietra;
- pavimenti: in piastrelle tipo gres in tutti i locali;
- plafoni: in legno con travi a vista nel sottotetto; normalmente tinteggiati in tutti gli altri locali
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia, zanzariere e persiane in alluminio verniciato; velux nel sottotetto;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente o scorrevoli;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in alluminio;



- presenza impianto di allarme;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water, bidet e doccia/vasca;
- produzione acqua calda: autonoma con caldaia a gas;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: circa 2.70 m. a piano terra/rialzato; circa 2.60 m. a piano seminterrato; a piano primo circa 1,00 m. H minima e circa 3,00 m. H max sottotrave;
- condizioni generali dell'abitazione: molto buone.

### **Corpo B**

Autorimessa doppia in lunghezza al piano terra con tettoia attigua.

#### autorimessa.

- esposizione: accesso diretto dal cortile/giardino; cancello carrabile con sbocco su Strada Comunale del Barco;
- pavimentazione: piastrelle di gres;
- serramento: basculante in alluminio con apertura manuale;
- CANCELLO d'accesso su strada: in ferro verniciato con apertura elettrica;
- condizioni generali: molto buone.

## **2.4 Certificazioni energetiche**

### **Corpo A**

Sul sito del CENED non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità.

## **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas, di condizionamento e antintrusione.

Presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Nel fascicolo edilizio sono presenti le conformità impiantistiche relative all'intervento autorizzato nelle pratiche.

## **2.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non esibito e presumibilmente non presente.

## **3. STATO OCCUPATIVO.**

---

### **3.1 Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/03/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati da un parente del debitore esecutato, il signor \_\_\_\_\_, unitamente al suo nucleo familiare, in qualità di custode.

### **3.2 Esistenza contratti di locazione**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si attestano contratti in essere. (Allegato 5)

## **4. PROVENIENZA (Allegato 6)**

---

### **4.1 Attuali proprietari.**

\_\_\_\_\_, piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del terreno identificato al F. 7 Part. 22 (terreno su cui sono stati costruiti gli immobili) a cura del



notaio di in data 12/04/1999, numero di repertorio 75737/10693, trascritto a Pavia in data 05/05/1999, ai numeri 5620/3995.

#### 4.2 Precedenti proprietari.

##### Corpo A e B

Al ventennio i beni (terreno identificato in NCT del Comune di Ossona al F. 7 Part. 22) erano di proprietà di:

- Dal 20/12/1985 al 12/04/1999: , piena proprietà per la quota di 1/1 (foglio 7 part. 22)  
In forza di atto di a cura in data 20/12/1985, trascritto a Pavia in data 26/06/1989, ai numeri 6544/4999 da

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

---

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del , notaio in alla data del 04/12/2020, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 23/01/2023 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:  
Nessuna
- Misure penali:  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ....:  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
Costituzione di vincolo di destinazione del 28/05/2019 rep. n. 32481/23074 del Notaio di trascritto a Pavia il 31/05/2019 ai nn. 9273/6047 (Allegato 8), in relazione alle proprietà del sig. (identificate al NCEU al F. 7 Part. 207 Sub 701, Part. 208 Subb. 1 e 2, Part. 209 Subb. 1 e 2; e al NCT al F. 7 Part. 207-208-209, che su dette consistenze il sig. ha in corso di realizzazione la costruzione di un fabbricato di cui alla pratica Permesso di Costruire in sanatoria n. 31/2017, e che il rilascio della suddetta licenza edilizia è subordinato alla presentazione di una dichiarazione di vincolo che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola; pertanto il sig. si impegna a mantenere la destinazione al servizio dell'attività agricola della costruzione "de quo" oggetto della pratica di permesso di costruire in sanatoria n.31/2017 del 24 maggio 2017 e ciò ai sensi della legge regionale 12/2005 art.60 comma 2 lettera a). (Allegato 8)

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- Iscrizioni.

##### Corpo A e B

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/12/2013 numero di repertorio 1770, emesso dal (MI) e trascritto a Pavia in data 22/09/2014, ai numeri 12042/1951 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà



in favore di

con sede in

ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 139 Registro generale n. 1361

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (relativo ad immobili non oggetto della procedura)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/08/2019 numero di repertorio 13576, emesso dal \_\_\_\_\_ e trascritto a Pavia in data 13/03/2020, ai numeri 4189/730 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

– **Pignoramenti.**

**Corpo A e B**

**Pignoramento** del 26/10/2016 numero di repertorio 51813, trascritto a Pavia in data 16/11/2016, ai numeri 18281/11722 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

**Pignoramento** del 03/08/2020 numero di repertorio 10203, trascritto a Pavia in data 18/09/2020, ai numeri 13250/8723 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

**6. CONDOMINIO.**

L'immobile non ha amministratore.

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

No, adattabile.

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

Il complesso immobiliare è stato costruito nel 2001, quindi posteriormente all' 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Ossona (MI): in zona ambito agricolo a carattere strategico (parte II Art. 21 NTA- inseriti nello schema di rete Ecologica Comunale – cfr. tav. PS.03); Gli ambiti consolidati (Parte III NtA) - Nuclei abitati sparsi e complessi cascinali negli ambiti agricoli (Parte II, Art. 23 NtA); fascia di rispetto pozzi idrici (m. 200); sensibilità paesistica classe 5 (molto elevata).

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è stato costruito su terreno agricolo in quanto l'art. 59 comma 1 della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni prevede che nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sia consentita la realizzazione di opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile secondo i criteri e le modalità dell'articolo 60 della stessa Legge Regionale n.12/05.

Pertanto non possono essere richieste ed effettuate modifiche se non pertinenti alla funzione svolta, e solamente su richiesta di un proprietario che sia un imprenditore agricolo, così come





sottoscritto nella convenzione di vincolo.

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 3740/1999  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività  
Per lavori: Opere di costruzione di recinzione e tettuccio su passaggio pedonale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentata in data 08/07/1999
  
- Numero pratica: 20/2001 prot. n. 1261/01  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività  
Per lavori: villetta bifamiliare e capannone ad uso agricolo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentata in data 11/09/2001
  
- Numero pratica: 06/2005 prot. n. 789  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività  
Per lavori: variante C.E. 20/01 prot. 1261/01  
Oggetto: variante  
Presentata in data 08/02/2005
  
- Numero pratica: 31/2017 prot. n. 4537  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria e successive integrazioni  
Per lavori: opere in difformità  
Oggetto: variante alla C.E. 06/2005  
Presentata in data 24/05/2017  
Permesso accordato in data 22/10/2020
  
- Agibilità non presente nel fascicolo edilizio visionato (non risulta protocollata SCA dopo il termine della pratica in sanatoria).

### 6.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

In particolare si fa riferimento alla P.E. 31/2017 e alle successive integrazioni.

Al piano terra/rialzato: in corrispondenza dello sbarco della scala esterna sulla facciata principale, è stata realizzata una chiusura con tettoia utilizzando elementi telati in plastica trasparente con struttura in alluminio; sul retro, il porticato è stato chiuso con l'utilizzo dei medesimi elementi, ottenendo una veranda.

Al piano primo: i tramezzi che dovrebbero delimitare la zona non accessibile, non sono stati costruiti, ottenendo un'ampia zona open space; il locale hobby è utilizzato come camera da letto, includendo anche le fasce sotto l'altezza minima; è stata utilizzata anche la porzione di fabbricato in corrispondenza della camera con bagno a piano terra, identificato come sottotetto non accessibile, realizzando una camera, che include anche la zona destinata a ripostiglio, e un bagno; inoltre sono state realizzate due finestre, una per la camera ed una per il bagno, utilizzando lo sfondato delle "finte aperture" visibile sul prospetto laterale e sul retro.

Al piano seminterrato: i locali identificati come "ripostigli" sono stati trasformati rispettivamente in locale soggiorno con angolo cottura e camera da letto, mentre la lavanderia è un bagno; la lavanderia è stata realizzata nel locale cantina.

In esterno: la tettoia attigua all'autorimessa è stata chiusa parzialmente sul fianco da pannelli semitrasparenti e opachi, e nella parte in fondo è stato realizzato un locale accessibile da una porta, sempre con l'utilizzo di pannellature; in adiacenza è stata aggiunta una parte di



tettoia con gronda e rivestimento in coppi, compartimentata, e utilizzata come deposito.

Si segnala la mancanza dell'agibilità nel fascicolo edilizio, in quanto, per la documentazione visionata, risulta assente la Segnalazione Certificata di Agibilità che avrebbe dovuto essere depositata e protocollata al termine della pratica in sanatoria, comprensiva degli aggiornamenti delle piante catastali e delle certificazioni a norma.

Premesso che in ambito Agricolo il Regolamento Edilizio del Comune di Ossona non permette il recupero dei sottotetti e l'uso abitativo dei seminterrati, le opere abusive realizzate non possono essere sanate, e per la regolarizzazione vanno ripristinate le opere così come sono state autorizzate, ricostituendo i tavolati ove mancanti, rimuovendo gli impianti nelle zone impropriamente utilizzate come abitabili e ripristinando le finiture, chiudendo la porzione di sottotetto non utilizzabile ed utilizzata come camera, bagno e open-space, nonché eliminando le due finestre realizzate negli sfondati del prospetto laterale e del retro.

Una volta eliminati gli abusi, risulta necessario predisporre e protocollare la Segnalazione Certificata di Agibilità, comprensiva delle differenze rilevate, delle schede catastali aggiornate, e di tutta la documentazione richiesta dall'ufficio competente del Comune (conformità di impianti ecc.).

Poiché non risulta agli atti nel fascicolo edilizio la SCA, che avrebbe dovuto essere depositata entro i 15 gg. successivi dalla fine dei lavori, si è soggetti ad una sanzione di circa € 80.

Per tutto ciò, oltre alle opere, è necessario incaricare anche un tecnico abilitato per presentare e seguire l'iter della sanatoria.

I costi indicativamente sarebbero i seguenti:

*Sanzioni, onorario di un Tecnico abilitato, spese tecniche, aggiornamento delle piante catastali e Segnalazione Certificata di Agibilità: tra € 4.000,00 e € 6.000,00 (salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti);  
(si considera pertanto un valore medio di € 5.000,00)*

*Opere di ripristino: tra € 15.000,00 e € 20.000,00 circa, a seconda dell'impresa interpellata;  
(si considera in questo contesto una media di € 17.500,00)*

**Oneri Totali: € 22.500,00 circa**

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

Per quanto esposto non si dichiara la conformità edilizia, che può comunque essere "sanata" unicamente riportando il manufatto allo stato autorizzato.

### 6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo i luoghi non sono risultati rispondenti alla relativa documentazione catastale.

In particolare, oltre alla non corrispondenza delle partizioni interne e destinazioni d'uso, l'autorimessa risulta ancora parte integrante del fabbricato a piano seminterrato, mentre allo stato attuale e da pratica in sanatoria n. 31/2017 e alle successive integrazioni risulta ricavata in corpo separato a piano terra con accesso diretto dal giardino.

Si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella conformità edilizia.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco nonostante la presenza degli arredi, date le modifiche apportate, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza esatta delle piante catastali.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali contestualmente all'approvazione della pratica in sanatoria, con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;



Spese da sostenere:

*Già quantificate nel paragrafo precedente*

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

Per quanto esposto non si dichiara la conformità catastale.

## 8. CONSISTENZA

### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Corpo A e B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Abitazione - PT	100,00	100%	100,00
Sala hobby e rip. - P1	28,80	100%	28,80
Cantina - P int.	43,00	35%	15,05
Rip. e lavanderia - P int.	64,10	50%	32,05
Balcone con loggia	8,00	35%	2,80
Porticato	16,60	35%	5,81
Tettoia	25,90	25%	6,47
Autorimessa	47,60	50%	23,80
Giardino (fino a 25mq.)	25,00	10%	2,5
Giardino (oltre 25 mq.)	1.105	5%	55,25
	<b>1.464,00</b>		<b>272,53</b>
	mq lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

### 8.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2022 - zona B1 - centrale - Ossona (MI)
  - quotazioni vendita da Euro 950 a Euro 1.300 al mq. per le abitazioni di tipo villini in stato normale
  - quotazioni vendita da Euro 1.350 a Euro 1.850 al mq. per le abitazioni di tipo villini in



stato ottimo

- quotazioni vendita da Euro 600 a Euro 800 al mq. per i box in stato normale
- Requot  
Periodo: 2023, Ossona (MI) zona centro  
valore di compravendita prezzo min. € 910/ prezzo max. € 1.047 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2023, Ossona (MI) zona centro  
valore di compravendita prezzo min. € 798 / prezzo max. € 1.153 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Agenzie immobiliari  
Periodo: 2023, in zona  
valore di compravendita prezzo min. € 1.040/ prezzo max. € 1.930 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie  
in zona per immobili simili  
valore di compravendita prezzo min. € 950/ prezzo max. € 1.600 (Euro/mq)

## 8.2 Valutazione Lotto 1

<b>destinazione</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>	<b>Valore mq (Euro)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
Abitazione in villini con autorimessa	A7+C6	<b>272,50</b>	1.150,00	313.375,00
<b>Valore complessivo dell'intero (arrotondato)</b>			<b>TOTALE</b>	<b>313.400,00</b>

## 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.

Da cui ne segue che:

- **Sul valore stimato complessivo del bene:**

<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>313.400,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	15.670,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	22.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	0,00
<b>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></b>	<b>275.000,00</b>



---

Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato **234.000,00**

---

N.B.: 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.

## **10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

---

*L'immobile non è divisibile.*

## **11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

---

*Si segnala la convenzione di vincolo di destinazione che assoggetta l'immobile, nonché quanto esposto nei paragrafi dedicati alla conformità edilizia e catastale.*

Il sottoscritto architetto \_\_\_\_\_ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 02/04/2023

l'esperto nominato,

## **12. ALLEGATI**

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Costituzione di Vincolo di destinazione.
9. Pratiche edilizie reperite.

