
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 70/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**
Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Panetti**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Ossona (MI) Via Piave n. 32



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

1/13



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Ossona via Piave n. 32

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio: 3 - Particella: 1 - Subalterno: 1;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato senza titolo

3. Creditori

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Banca di Legnano S.p.a.

Leviticus SPV S.r.l.

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 71.500,00

Prezzo da occupato: € 57.000,00



Lotto 001

(Appartamento con ripostiglio e area esterna)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Osson, Via Piave, al civico 32, definito nell'atto di provenienza come segue: " *appartamento di due locali e servizi al piano terreno con vano ripostiglio al piano seminterrato [e] porzione di area pertinenziale*".

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

proprietario per la quota di 1/1.



Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di OSSONA come segue:

Intestati:

..

Dati identificativi:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1, Sub. 1

Dati classamento:

Cat A/4, classe 2, consistenza vani 4; superficie catastale: totale 84 m², totale escluse aree scoperte 80 m²; rendita € 154,94.

Indirizzo:

VIA PIAVE n. 32 Piano T-S1;

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

ingresso comune, cortile comune su tre lati, scala comune.

del ripostiglio, dall'ingresso in senso orario:

disimpegno comune, ripostiglio altra proprietà, cortile comune, deposito altra proprietà.

della porzione di area, da nord in senso orario:

area proprietà di terzi, altro mappale proprietà di terzi, area proprietà di terzi, cortile comune.

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

non rilevate.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	OSSONA
Caratteristiche zona:	Centrale/INTERO CENTRO URBANO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	l'immobile è posto in zona residenziale/agricola con pochi servizi. In circa un quarto d'ora a piedi si raggiunge il centro di Ossona oppure il comune limitrofo di Casorezzo.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 350 m. fino alla fermata della linea 649, con cui si raggiunge la stazione MM1 Molino Dorino. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 70 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	L'autostrada A4 dista circa 4 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in stato di manutenzione da sufficiente a scarso, a seconda dei punti esaminati.

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in laterizio e intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico con pensilina.
Androne:	Pavimentazione in marmette.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Non presente
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Sufficienti



2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al piano rialzato, composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, due balconi, con annesso vano ripostiglio al piano seminterrato e porzione di area esterna pertinenziale.

L'unità immobiliare si trova in condizioni sufficienti.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Marmette.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno/legno e vetro. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Legno vetro singolo. Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas. Condizioni: acqua calda funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Non rilevata. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Non rilevato. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: non funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Condizioni: non rilevabili Certificazioni: non conosciute.



Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, circondata da aree agricole.

2.5 Certificazione energetica

Non presente.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 02/10/2023 si è constatato che l'immobile è occupato senza titolo. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate risultano due contratti di comodato in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa: il primo (n.422 serie 3) registrato il 12/02/2021 e il secondo registrato il 21/06/2023 (n. 1654 serie 3x), entrambi presso l'ufficio territoriale di Brescia 1. Il primo contratto risulta scaduto e il secondo è registrato successivamente alla data del pignoramento.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

---, proprietario per la quota di 1/1.
In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare --- Registro Generale ---, Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio --- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di



5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 07/03/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 19/10/2023, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 22/02/2006 - Registro Particolare 899 Registro Generale 4903, Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 8690 del 16/02/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO: contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Banca di Legnano s.p.a** C.F. 09492720157, per l'importo di Euro 125.000;

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 06/03/2023 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 3759, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 1067 del 01/02/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Leviticus SPV s.r.l.**, C.F. 15430061000.

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;



6 CONDOMINIO

Dalle informazioni raccolte lo stabile non è costituito in condominio.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Ossona come "Tessuto residenziale – Art. 33 Nta". Dalla cartografia reperita sembra inoltre che sia ricompreso in ambito di rischio archeologico (Art. 41 NtA PTCP del 2003).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

Il Comune di Ossona archivia le pratiche edilizie per nominativo e non per indirizzo, il che rende particolarmente complessa la ricerca, dato che è necessario risalire all'intestatario del titolo edilizio dell'epoca.

Dopo avere consultato il registro di tutte le pratiche edilizie del Comune di Ossona, ne ho individuato una che poteva essere attinente, intestata alla prima proprietaria dell'edificio, ma mi è stato detto dall'Area Tecnica del Comune che si riferiva a un indirizzo differente. Per maggiori dettagli si veda il carteggio allegato.

Non riuscendo quindi a verificare un titolo edilizio, ho ritenuto di acquisire le planimetrie catastali storiche.

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto sia alla prima planimetria storica reperita, sia alla planimetria attuale.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme catastalmente.



8 CONSISTENZA

8.1 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	73,0	100%	73,0
balconi	mq.	9,0	30%	2,7
rip. cantina	mq.	10,0	25%	2,5
area esterna	mq.	15,0	10%	1,5
		107,0 mq. lordi		79,7 mq. commerciali

8.2 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.

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.

8.3 Fonti di informazioni

- 8.3.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2023, Comune di Ossona, Zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO, codice zona B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1.300



8.3.2 Borsinoimmobiliare.it (ottobre 2023): Comune di Ossonà.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Stabili fascia media	-	710	1.041
Stabili 2 fascia	-	715	823

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

8.4 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **950,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/4	79,7	950,00	75.715,00
				75.715,00



8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 75.715,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.785,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 4.285,75
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 71.429,25
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 57.143,40

8.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.500,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui esso fosse occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 57.000,00

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.



9 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

10 ELENCO ALLEGATI

- 10.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 02/10/2023
- 10.2 Copia del titolo di proprietà
- 10.3 Scheda catastale dell'immobile
- 10.4 Schede catastali storiche
- 10.5 Visura catastale storica dell'immobile
- 10.6 Ispezioni ipotecarie
- 10.7 Richiesta titoli abilitativi e carteggio con Comune
- 10.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate e copia contratti di comodato
- 10.9 Valori immobiliari di riferimento
- 10.10 Estratto PGT
- 10.11 Comunicazioni alle parti

Milano 21/10/2023

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria



