

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1059/20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Lotto unico: unità immobiliari in Cornaredo
Via Giuseppe Parini, 43



QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO-

DATI CATASTALI

Beni in Cornaredo via Giuseppe Parini 43

Corpo A

Categoria: A7 [Villetta]

Dati Catastali: foglio 3 particella 59 subalterno 1

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 3 particella 59 subalterno 2

Corpo B

Categoria: C6 [Stalle scuderie rimesse autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 58 subalterno 1

Corpo C

Categoria: C2 [Magazzini e locali deposito]

Dati Catastali: foglio 3 particella 58 subalterno 2

Corpo D

Categoria: C6 [Stalle scuderie rimesse autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 58 subalterno 501

Corpo E

Categoria: C2 [Magazzini e locali deposito]

Dati Catastali: foglio 3 particella 561 graffato

Terreno

Dati Catastali: foglio 3 particella 861

foglio 3 particella 561

STATO OCCUPATIVO

Corpo A abitazione : al sopralluogo occupato come residenza dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXX

Corpo A laboratorio: al sopralluogo occupato dalla proprietà

Corpo B: al sopralluogo occupato dalla proprietà come autorimesse

Corpo C: al sopralluogo occupato come deposito al servizio dell'attività svolta dal proprietario

Corpo D: al sopralluogo occupato come autorimesse/deposito al servizio dell'attività svolta dal proprietario

Corpo E: al sopralluogo occupato dalla proprietà come ricovero attrezzi

Terreno: al sopralluogo terreno di pertinenza dell'abitazione e dei fabbricati a destinazione produttiva

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Non risultano contratti di locazione in essere

PROPRIETARI

XXXXXXXXXXXX 1/2 e XXXXXXXXXXXX 1/2 mapp.58, sub 501 e 59, sub 2 , mapp.561 e 861 **e**
XXXXXXXXXXXX (in Trust) 1/1 mapp.59, sub 1, 58, sub 1 e 2

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 376.350,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO(-20%)	€ 301.080,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un unico compendio composto da:

- una villetta in elevazione rispetto alla quota stradale nella quale il piano rialzato è destinato ad abitazione e il piano seminterrato a laboratorio funzionale all'attività di imprenditore del Sig. XXXXXXXXXXXX con relativo ufficio .
- Tre fabbricati accessori destinati ad autorimessa e deposito
- Il terreno di pertinenza

Per una migliore comprensione della tipologia del lotto e della sua consistenza, costituita da fabbricati identificati catastalmente come unità autonome, si associa all'immagine ricavata dal satellite quella dei singoli fabbricati oggetto di valutazione.



1.1 Descrizione del bene

CORPO: A abitazione f.3 mapp.59 sub 1 e laboratorio f.3 mapp.59 sub 2

L'edificio contiene due unità immobiliari autonome, una destinata ad abitazione al piano rialzato e una destinata a laboratorio/ufficio al piano seminterrato.



Corpo B: f. 3 particella 58 subalterno 1

Fabbricato destinato ad autorimessa



Corpo C: f. 3 particella 58 subalterno 2

Fabbricato semplice destinato a magazzino/deposito



Corpo D f. 3 particella 501

Fabbricato destinato ad autorimessa/deposito



Corpo E : f. 3 particella 561 graffato

Fabbricato destinato a ricovero attrezzi identificato come pertinenza di parte del terreno



N.B. La graffa è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta. Questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale.

Terreno f. 3 particelle 561 e 861

Mappali di pertinenza dell'abitazione e di accesso ai fabbricati produttivi, acquistati in tempi diversi.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante:

- sulla quota di **1/1** di piena proprietà degli immobili in trust di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente a:
fg. 3 part. 59 sub. 1 cat.A7,
fg. 3 part. 58 sub. 1 cat.C6,
fg. 3 part. 58 sub. 2 cat.C2,
- sulla quota di **1/2** di proprietà degli immobili di XXXXXXXXXXXX .nato a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente a:
fg. 3 part. 59 sub. 2 cat.C3
fg.3 part.58 sub 501 cat.C2
fg.3 part.561 graffato cat.C6
Fg.3 part.561 terreno
Fg.3 part.861 terreno
- e sulla quota di **1/2** di proprietà degli immobili di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:
fg. 3 part. 59 sub. 2 cat.C3
fg.3 part.58 sub 501 cat.C2
fg.3 part.561 graffato cat.C6
Fg.3 part.561 terreno
Fg.3 part.861 terreno

1.3 Coerenze

- **CORPO: A abitazione f.3 mapp.59 sub 1 e laboratorio f.3 mapp.59 sub2**
N mapp.561, O mapp.561, S mapp.561, E mapp.861
- **Corpo: B foglio 3 mapp. 58 sub.1**
N mapp.58 sub 2; O mapp.SN; S mapp.561; E mapp.561
- **Corpo: C foglio 3 particella 58 sub. 2**
N mapp.58 sub 501 ; O mapp.SN; S mapp.58 sub 1; E mapp.561
- **CORPO: D Autorimessa f.3 particella 58 sub.501**
N mapp.561; O mapp. SN, 55; S mapp.58 sub2; E mapp.561
- **CORPO: E magazzino/deposito f.3 particella 58 sub. 561 graffato**
N mapp.690, O mapp. 55, S mapp.561, E mapp.561
- **Terreno; Fg.3 part.561**
N mapp. 690; O mapp. 55, SN, 56, S Via Giuseppe Parini (ex 954, 952); Emapp.861, 1047
- **Terreno; Fg.3 part.861**
N mapp. 1047, O mapp. 561,59; S Via Giuseppe Parini (ex 954); E mapp.1047, 1105, 1094, 977, 978.



Estratto mappa catastale del Foglio 3 del NCEU di Cornaredo

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La cittadina di Cornaredo, comune di circa 20.000 abitanti dell'area metropolitana di Milano, si trova a nord ovest rispetto al capoluogo.

Facilmente raggiungibile con mezzo proprio tramite l'autostrada A4 o percorrendo la via Novara in uscita dalla città, si trova a 16,15 KM di distanza.

La cittadina è raggiungibile anche in treno scendendo alla stazione di Pregnana Milanese da cui dista circa 2 chilometri, o alla stazione di Rho, da cui dista circa 3 chilometri dove è approntato un servizio di autobus.

Collegamenti tramite autobus sono previsti a partire dalle stazioni metropolitane di Molino Dorino, Bisceglie e P. le Lotto.

Il nucleo più antico dell'attuale comune di Cornaredo è la frazione di San Pietro all'Olmo, posta lungo l'antica via "ad Vercellas".

L'area, storicamente ricca di notevoli risorse agricole, presenta ancora oggi fabbricati con tipologia tipica rurale, ma vanta anche la presenza di diversi edifici storici tra i quali il grande complesso della filanda oggi trasformata in appartamenti, uffici e servizi pubblici.

Il lotto in oggetto è collocato a nord della cittadina in zona prevalentemente residenziale, ai margini del centro storico, nelle vicinanze del parco sud.

La zona è densamente edificata, dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia degli edifici è prevalentemente unifamiliare.

Il Comune è dotato dei principali servizi e delle principali attività commerciali e gode della vicinanza di grandi strutture di vendita.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Foto All.2)

Il Lotto in oggetto si presenta lungo e stretto, pavimentato con piastrelle in cemento nella prima metà e destinato a orto e giardino nella seconda metà.

Su di esso sono stati realizzati una villetta e altri 4 fabbricati ad un piano fuori terra destinati a locali accessori per la residenza e per l'attività svolta dal proprietario.

A distanza di circa 1,50 mt. dal fabbricato principale, i locali accessori sono stati realizzati lungo il confine ovest del lotto.

Corpo A abitazione e laboratorio f.3 mapp.59 sub 1 e sub 2

Si tratta di un unico fabbricato che contiene due unità immobiliari: l'abitazione al piano rialzato e il laboratorio al piano seminterrato.

La struttura è in c.a. e muratura, intonacata e con zoccolatura in pietra.

Le due unità hanno ingressi separati con accesso rispettivamente dal fronte principale e dal retro dell'edificio. All'interno sono comunicanti tramite una scala a chiocciola posta in un vano dedicato.

-

Dopo essere entrati nella proprietà tramite un cancello carraio e pedonale in ferro è possibile accedere all'ingresso dell'abitazione salendo una scala in cemento, sagomata.

Il fronte verso strada presenta un portico in legno, profondo circa 1 metro, realizzato a protezione del pianerottolo di ingresso e del portoncino d'accesso.

Le condizioni generali dello stabile si presentano buone.

Corpo B autorimessa f. 3 particella 58 subalterno 1

Si tratta di un corpo di fabbrica alto in media mt.3,00 destinato a ricovero auto, realizzato in muratura e intonacato come l'edificio principale. Il manufatto è chiuso da un portone ad ante in ferro e vetro. La copertura è piana e dotata di pluviali

Corpo C deposito al servizio dell'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXX

Si tratta di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, alto in media mt.3,00, destinato a deposito al servizio dell'attività realizzato come il precedente in muratura

Una prima parte è chiusa da un serramento in ferro e vetro a tutta altezza al cui centro si apre una porta di accesso. Subito accanto si apre una finestra con telaio in ferro e vetro. Termina il corpo di fabbrica un vano aperto, attualmente chiuso da un tendaggio, ma per il quale era prevista la posa di un serramento, come rilevato dalle pratiche edilizie depositate in Comune.

Corpo D autorimessa f. 3 particella 58 subalterno 2

Adiacente al fabbricato C è stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica alto in media mt.2,44, destinato ad autorimessa che viene utilizzato anche come deposito. La struttura è in ferro e vetro. Sul fianco destro una porta di ingresso laterale è riparata da una tettoia con struttura in ferro e copertura in policarbonato trasparente.

Corpo E ricovero attrezzi f. 3 particella 561 graffato

Sul fondo del lotto è stato realizzato, in muratura, un fabbricato per ricovero degli attrezzi da giardino con partizioni interne, al quale è stata addossata una tettoia autonoma apparentemente in policarbonato, sorretta da pali in ferro. L'altezza media è di mt.2,40.

Terreno f. 3 particella 561 e 861

Il terreno su cui sorgono i manufatti in oggetto è stato piastrellato fino a circa la metà della proprietà e coltivato a orto o destinato a giardino per la restante parte

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Foto All.2)

Corpo A: Abitazione

Si tratta di un appartamento in villa, posto al piano rialzato con ingresso diretto al soggiorno che comunica con l'ampio locale cucina tramite un arredo passante.

Il soggiorno introduce ad un disimpegno, sul quale si aprono tre camere da letto, due bagni e l'accesso all'unico balcone a loggia. Un piccolo vano tra la camera posta a nord e il bagno adiacente contiene la scala di comunicazione con il piano seminterrato, destinato a laboratorio.

La casa è esposta su 4 lati. Le pareti, finite al civile, sono tinteggiate con colori tenui. La pavimentazione è in ceramica, di differente tipologia e formato a seconda dei locali.

I rivestimenti nei locali di servizio sono in ceramica: fino ad ha 2,20 circa nei bagni mentre in cucina è presente il rivestimento ceramico nella zona cottura e dei pensili.

I serramenti sono in legno con zanzariera scorrevole e scuri a persiana. La porta di ingresso è rinforzata. Le porte interne sono in legno, non vetrate, con cornici e finitura in colore naturale. La porta tra soggiorno e disimpegno è dotata di sopralluce.

L'appartamento è dotato dei principali impianti : citofonico, elettrico sotto traccia, idrico sottotraccia;

L'impianto termico è centralizzato e il sistema radiante è a termosifoni;

I locali sono alti 3,00 metri circa, secondo le disposizioni igienico sanitarie dell'epoca di edificazione;

Le condizioni generali dell'appartamento sono buone e, sia pure in presenza di finiture datate, la manutenzione è stata costante e i servizi sono in buono stato.

Corpo A: laboratorio

Il laboratorio al piano seminterrato è suddiviso in 4 ambienti: due locali costituiscono l'archivio e l'ufficio; il locale centrale risulta arredato e collegato con un locale lavanderia/taverna. A sud è situata la cantina. In adiacenza alla cantina è stato ricavato un ulteriore piccolo vano deposito.

Nella parte destinata a lavanderia/taverna è stato ricavato un piccolo bagno mentre nella cantina è stato ricavato il vano caldaia, areato da una piccola finestra.

L'altezza dei locali è di mt. 2,67 circa. La pavimentazione è in cotto e ceramica e le pareti perimetrali sono strolcate e imbiancate mentre i divisori sono perlinati.

Al laboratorio si accede dal cortile tramite porta in legno e dall'appartamento tramite la scala a chiocciola.

Corpo B autorimessa

Il ricovero auto si presenta all'interno in cemento a vista con scaffalature alle pareti.

Corpo C deposito al servizio dell'attività del proprietario

Il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra destinato a deposito al servizio dell'attività è maggiormente rifinito all'interno, arredato, dotato di contro soffitto e illuminato tramite faretti incassati. La pavimentazione è in ceramica.

Corpo D autorimessa

Il fabbricato in ferro e vetro, adiacente al corpo C, è destinato ad autorimessa ma appare utilizzato prevalentemente come deposito.

Corpo E ricovero attrezzi

Il corpo di fabbrica si presenta suddiviso in vani aperti, conforme alla sua destinazione d'uso.

2.4 Certificazioni

Certificazioni energetiche (all.6):

E' presente in atti l'attestazione della prestazione energetica per l'immobile identificato al foglio 3 mappale 59, sub 1, redatto dall'XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta al n.ro XXXXXXXXXXXXXXX dei Certificatori della Regione Lombardia, in data 29 novembre 2014, codice identificativo:15087 -000399/14.

Non risultano invece certificazione di conformità degli impianti, né statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il 06/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dei proprietari. Il Sig. XXXXXXXXXXXXX occupa i locali con la sua famiglia e la sua attività **(All.1)**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura in quanto gli immobili sono occupati dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia.

4. PROVENIENZA

4.1 Situazione proprietaria attuale

F.3 Part.58 sub 1 e 2 e 59 sub 1 Box auto, Deposito e Appartamento

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria 1/1 in forza di atto di trasferimento dei beni in trust da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del 16/01/2015 Notaio Rossi Domenico rep. 109483/26006 trascritto a Milano 2 in data 04/02/2015 ai n.ri 9654/6482

e mapp.861 (ex mapp.68/b):

XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** dal 1980 in forza dell'atto in autentica Notaio Dott. Carlo Locatelli in data 19/07/1980 rep. 54553 trascritto a Milano 2 in data 29/07/1980 ai n.ri 45318/36978 dai Sig. ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

F.3 Mapp. 58, 59, 561:

XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietari per la quota di 1/2 ciascuno** dal 1979 In forza di atto in autentica Notaio Dott. Carlo Locatelli in data 31/01/1979 rep nn. 50392 trascritto a Milano 2 in data 22/02/1979 ai nn. 12683/10891 dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N.B.

Con l'atto del 79 i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistavano : *"fabbricato di vecchia costruzione e in cattivo stato di manutenzione in via Parini 43 non censito; box denunciato il 06/12/1976 al N.56973, cortile e piccola area a orto".(mapp.58,59 e 561)*

Con l'atto dell'80 acquistavano: *"striscia di terreno mq.315"*.

Procedevano successivamente ad edificare, ampliando il vecchio fabbricato destinato ad abitazione e laboratorio, a demolire il vecchio box e a realizzare i fabbricati accessori, il tutto come oggi individuabile.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate alla data del 05/11/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 15/07/2021 si evince:

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

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12/05/2014 ai n.ri 41058/28741 a favore e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX (fondo che nell'atto di costituzione in Trust è dichiarato cessato con atto ricevuto dal Notaio Fabozzi Antonella di Albisola Superiore n. 75 di rep. Redatto in medesima data)

Costituzione di vincolo in trust trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04/02/2015 ai N.ri 9655/6483 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX.nato a XXXXXXXXXXXXXXXXil XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX ilXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 04/12/2013 ai nn. 109297/19195 per € 460.000,00 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario per € 230.000,00 a favore del Banco di Desio e della Brianza s.p.a. con sede in Desio, domicilio ipotecario eletto in Desio via Rovagnati 1 c.f. 01181770155 a rogito contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX.e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in trust di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e **sulla quota di 1/2** di proprietà degli immobili di XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX e **sulla quota di 1/2** di proprietà degli immobili dXXXXXXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX CFXXXXXXXXXXXXX

Verbale Trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 03/11/2020 ai n.ri 122871/78091 a favore di 2Worlds S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04946290261 e contro XXXXXXXX-XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

6. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti eseguiti in collaborazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo che ha fornito in via telematica la documentazione presente negli archivi comunali relativi ai beni oggetto di disamina, si evince quanto segue:

Secondo il PGT vigente del Comune di Cornaredo I fabbricati risultano in **zona B3 Ambiti residenziali ad alta densità (IF 1,50 mc./mq).**

Dopo l'acquisto del terreno e dell'edificio esistente risalente al 1956, e del box, poi sostituito, avvenuto nel 1979/80, viene concesso l'ampliamento del fabbricato destinato ad abitazione con **nulla osta n.25 del 20/11/1980, prot.1495. Corpo A (All.4)**

In data 11/04/1988 viene rilasciata concessione in sanatoria n.356 per la realizzazione di un deposito, di un box, di un laboratorio al piano seminterrato e per la realizzazione delle varianti abusivamente eseguite in difformità dalla concessione n.25. (f.3 mapp. 59 sub 1 e sub 2 e 58 sub 1 e sub 2, Corpi A , B e C **(All.4)**)

In data 17/09/1996 viene rilasciata concessione in sanatoria n.660 per la costruzione di un box e la costruzione di un deposito con tettoia nel cortile. (mapp. 58 sub 501 e mapp.561 graffato Corpi D e E) **(All.4)**

In data 05/09/1995 viene inviata comunicazione di inizio lavori prot.15940 per la demolizione di un ripostiglio interno al deposito part.58 sub 501, l'apertura di un portone e il ribassamento del pavimento. (Corpo C , f.3 mapp. 58 sub 2)

Non sono stati rintracciati i certificati di Agibilità/abitabilità

6.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo si rilevano le seguenti difformità rispetto agli ultimi titoli validi.

Corpo A Abitazione e Laboratorio : Rispetto alla Concessione in sanatoria n.356 dell'11 aprile 1988:

La scala d'accesso all'appartamento al piano rialzato è stata sagomata diversamente dal progetto depositato. La facciata è protetta da un portichetto in legno di cui è stata rintracciata una tavola depositata in Comune, ma priva di riferimenti.

Lievissime variazioni si rilevano al piano rialzato alla posizione dei tavolati tra bagno e vano scala interna e tra cucina e camera confinante, con diversa posizione della porta di quest'ultima, il tutto comunque conforme alle norme igienico sanitarie.

Nel seminterrato destinato a laboratorio è stata realizzato un ulteriore **piccolo vano che risulta privo di nulla osta** (circa 3 mq.) in ampliamento alla cantina esistente

Come si evince dai conteggi allegati alla pratica di condono la cantina è stata attribuita alla residenza pur essendo accessibile dal laboratorio.

Corpo B Box : Rispetto alla Concessione in sanatoria n.356 dell'11 aprile 1988:

Nulla da segnalare

Corpo C Deposito: Rispetto alla Concessione in sanatoria n.356 dell'11 aprile 1988:

Si rileva la presenza di un vano aperto, ancora senza serramento, riferito alla **comunicazione di inizio lavori del 5/09/1995 prot.15940** che modificava lo stato condonato, parzialmente respinta per la previsione di un abbassamento del pavimento in contrasto con le Norme di attuazione del P.R.

Corpo D Autorimessa: Rispetto alla concessione in sanatoria n.660 del 17/09/1996

Il locale, al sopralluogo utilizzato anche come deposito, corrisponde a quanto dichiarato in sanatoria tranne che per l'apertura di un accesso laterale. Si rileva la presenza di una **tettoia apparentemente in policarbonato che risulta priva di nulla osta**

Corpo E Deposito: Rispetto alla concessione in sanatoria n.660 rilasciata in data 17/09/1996

Nulla da segnalare

6.2 Possibilità di sanatoria

Le difformità riscontrate potranno essere sanate tramite SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01, trattandosi di varianti che non incidono sui parametri urbanistici ma che comunque prevedono un ampliamento di superficie non residenziale, rappresentata dalla creazione abusiva di un ulteriore vano cantina al servizio dell'abitazione.

Le difformità riscontrate saranno soggette al versamento dell'oblazione che dovrà essere considerata per ogni unità immobiliare che presenti difformità non dichiarate. L'ampliamento di superficie non residenziale sarà soggetto anche al versamento del contributo costo di costruzione

La tettoia adiacente al corpo D, magazzino a servizio dell'attività, non risulta autorizzata nella documentazione fornita dal comune, né risulta denunciata catastalmente: ai sensi dell'art.49 delle NTA del PGT vigente la sua sanabilità è esclusa dall'impossibilità di insediare in area residenziale ulteriori elementi a destinazione produttiva. In quanto superfetazione, andrà demolita.

Si segnala che le coperture/tettoie, apparentemente in policarbonato, potrebbero essere soggette a smaltimento di amianto, non rilevabile ad un semplice sopralluogo visivo. Le dimensioni sono limitate, tuttavia l'operazione, se accertata la presenza di tale sostanza, comporta ulteriori costi, che si provvede comunque inserire nelle spese necessarie alla regolarizzazione.

Si stima un costo di **€ 5.000,00** comprensivo di sanzioni, contributo, e smaltimento

6.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali corrispondono alle opere regolarmente licenziate, pertanto le medesime difformità rilevate tra le tavole regolarmente approvate e lo stato dei luoghi dovranno essere corrette anche a livello catastale.

Si stima un costo di **€ 1.500,00**

7 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, le tavole depositate in Comune presso l'Ufficio Tecnico ed è 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).

In particolare, in considerazione delle caratteristiche fisiche e funzionali dei manufatti, della loro disposizione all'interno del compendio e delle autorizzazioni comunali che ne hanno consentito l'edificazione, si è proceduto a considerare il box identificato come corpo B, il deposito attrezzi identificato come corpo E e la cantina nel seminterrato come accessori alla residenza, mentre si è attribuito all'attività produttiva, che comprende laboratorio e deposito, il box doppio identificato come corpo D.

Per quanto riguarda il terreno, la parte pavimentata viene considerata spazio di accesso all'abitazione e ai manufatti a destinazione produttiva, mentre la parte destinata a orto e giardino, così come dedotta dalla documentazione acquisita (catastale, comunale, rilievo fotografico e satellitare) viene considerata pertinenza dell'abitazione e calcolata secondo i criteri commerciali indicati dal Codice delle Valutazioni immobiliari (Tecnoborsa – Agenzia delle Entrate).

DESTINAZIONE	U.M	S.L.P. + S.N.R.	COEFF.	SUP. OMOG.
Appartamento	mq.	127,19	100	127,19
Loggia e ingresso (S.N.R.)	mq.	11,84	30	3,55
Cantina	mq.	12,19	50	6,09
Dep. Attrezzi giardino Corpo E	mq.	46,03	15	6,90
Box pert. Abitazione Corpo B	mq.	16,92	50	8,46
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	214,17		152,19
Terreno a giardino	mq.	348,00	10	34,80
Totale SLP+SNR+giardino				186,99
Laboratorio	mq.	115,00	100	115,00
Dep. Corpo C	mq.	47,30	100	47,30
Box Corpo D	mq.	34,25	100	34,25
Totale SLP produttivo	mq.	196,55		196,55

8. STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritto esperta, 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.

La valutazione viene espressa in ordine alla destinazione regolarmente licenziata e recepita in catasto nonché alle superfici commerciali come sopra identificate.

Data la collocazione prossima al centro, ma anche in considerazione della presenza di attività produttiva, penalizzante all'interno di una zona residenziale, si è proceduto mediando tra i valori proposti per le zone centrali da O.M.I. e quelli proposti per le zone periferiche dalla Camera di Commercio ottenendo un valore unitario di € 1.500,00/mq.

8.2 Fonti d'informazione

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Fascia: Centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2250
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1300	1750
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300
Box	NORMALE	850	1200
Ville e Villini	Ottimo	1900	2450
Ville e Villini	NORMALE	1550	1900

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	450	700

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	480	580
Negozi	NORMALE	1300	1600

Camera di Commercio- Anno 2020 Semestre 2

Fascia: Centro urbano e Periferia

Provincia - Settore OVEST

CORNAREDO (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	1.800,00	2.100,00
Centro - Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.200,00	1.600,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	800,00	1.100,00
Centro - Negozi	€/m ²	1.300,00	1.600,00
Centro - Uffici	€/m ²	1.200,00	1.500,00
Centro - Boxes	€	13.000,00	17.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	600,00	950,00
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	350,00	500,00
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	1.700,00	1.950,00
Periferia - Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.100,00	1.500,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	700,00	1.000,00
Periferia - Negozi	€/m ²	1.000,00	1.250,00
Periferia - Uffici	€/m ²	1.000,00	1.300,00
Periferia - Boxes	€	11.000,00	15.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	600,00	900,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	300,00	450,00

9.3 Valutazione LOTTO 001

VILLA E PERTINENZE RESIDENZA

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
App. Corpo A	A/7	130,74		196.110,00
Cantina	N.C.	6,09		9.135,00
Box Corpo pert. Abitazione	C6	8,46		12.690,00
Dep. Attrezzi giardino Corpo E	C2	6,90		10.350,00
Orto/giardino	terreno	34,80		52.200,00
Totale		186,99	1.500,00	280.485,00

ATTIVITA' PRODUTTIVA

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Lab. Corpo A	C3	115,00	600,00	69.000,00
Dep. Corpo C	C2	47,00	530,00	24.910,00
Box Corpo D	C6	34,25	850,00	29.112,50
Totale		196,25		123.022,50
TOTALE				403.507,50

9.4 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 dell'intero Lotto (arrotondato)	€ 403.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 382.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 6.500,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 376.350,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO(-20%)	€ 301.080,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rammenta che le tettoie potrebbero essere soggette a smaltimento di amianto. Le dimensioni sono limitate, tuttavia l'operazione, se accertata la presenza di amianto, comporta ulteriori costi, già inseriti nell'ipotesi di spese.

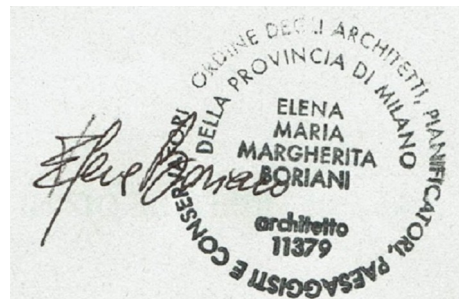
Il sottoscritto Arch. Elena Maria Margherita Boriani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

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: 17/08/2021

l'Esperto Nominato.....



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Fotografie
3. visure storiche aggiornate
4. schede catastali
5. Licenze edilizie
6. APE

ALL.2



Corpo A verso corte



Corpo A retro



Corpo B interno



Corpo B e C



Corpo C – Interno



Corpo D



Corpo D tettoia



Corpo D Ingresso laterale



Orto



Corpo E



Delimitazione confine NO



Orto



Ingresso – soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



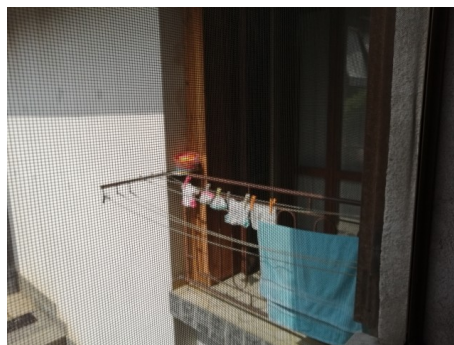
Camera 1



Camera 2



Camera 3



Loggia lato NE



Bagno 1



Bagno 2



Laboratorio/taverna



Zona lavanderia/taverna



Ufficio



Scala di collegamento



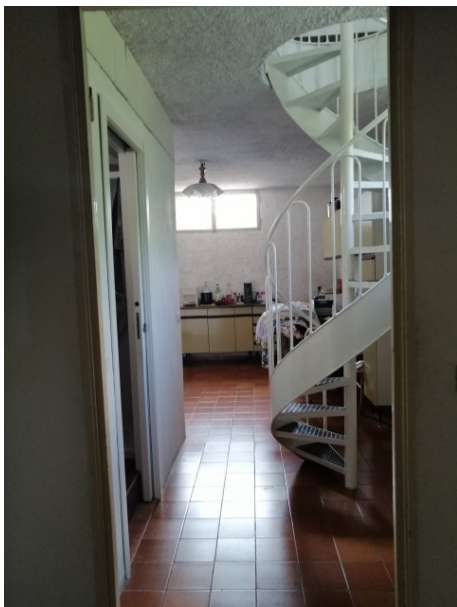
Laboratorio



Laboratorio



Caldaia



Scala d'accesso

Bagno



Cantinola abusiva