

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1280/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cornaredo (Mi)

Via Enrico Mattei n. 28



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Cornaredo (Mi) Via Enrico Mattei n. 28

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 9, particella 59, subalterno 183

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato senza alcun titolo dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, ex-coniuge del debitore.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001**(box-garages ad uso autorimessa privata)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **box-garages** ad uso autorimessa privata in piano interrato, a parte del complesso immobiliare ad uso residenziale con autorimesse private e posti auto in cortile, denominato "RESIDENZA AL PARCO", posto nel Comune di Cornaredo con accesso sia pedonale che carroia da Via Enrico Mattei n. 28 (Scala A); inerisce alla porzione immobiliare la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1,064/1000 degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero complesso immobiliare, il tutto ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX all'atto dell'acquisto coniugato in regime di separazione dei beni a Piraino (Me) il 05.08.1995 con XXXXXXXXXXXX nata a Piraino (Me) il 10.02.1972 CF: XXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta di stato libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXX** Piena proprietà **1/1** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 9, part. 59, sub. 183**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Superficie catastale totale 27 mq., Rendita € 68,33

indirizzo: Via Enrico Mattei n. 28 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 20/07/2009 protocollo n. MI0717034 in atti dal 20/07/2009 – variazione di classamento (n. 150665.1/2009);
- Costituzione del 11/09/1996 in atti dal 11/09/1996 (n. 260346.1/1996).

****Dall'atto di provenienza dell'unità immobiliare al debitore -atto di compravendita del 29.04.1999 Rep. 41502 Raccolta n. 9536 a rogito del Dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone- risulta quanto segue:*

- il complesso immobiliare è stato edificato su parte dell'area distinta al fg. 9 mapp. 59-60-61;
- i mapp. 60-61 sono stati soppressi e incorporati nel mapp. 59, successivamente frazionato, a seguito del tipo di frazionamento approvato dall'UTE di Milano il 16.06.1993 prot. tipo n. 28856, nei seguenti nuovi mapp.: fg. 9 mapp. 59 (complesso residenziale e area annessa); fg. 9 mapp. 665-666-667 (ceduti al Comune di Cornaredo);



- con denuncia di cambiamento presentata all'UTE di Milano il 17.06.1996 n. 21212 l'area al mapp. 59 è passata dal NCT al NCEU del Comune di Cornaredo;
- l'intero complesso immobiliare risulta censito nel NCEU del Comune di Cornaredo alla Partita 1009057 – Fg. 9 Mapp. 59 Via Mattei n. 28 come segue: sub. 2/239 singole unità immobiliari; sub. 1 beni comuni non censibili – porticato, rampe, scale, ascensori, locali macchine, locali contatori, locale autoclave, cortile, corridoio, vani comuni, passaggi pedonali, corsie box), come da tipo planimetrico - allegato B dell'atto del 17.12.1996 Rep. n. 36264/7085 a rogito del Dott. Giovanni Picone.***

1.4. Coerenze (a linea di contorno in senso orario)

Corsello di accesso comune, altri boxes-garages (sub. 182 e 181), altre unità immobiliari (sub. 21 e 20), altri boxes-garages (sub. 185 e 184).

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo (Mi), situato a ovest di Milano ad una distanza di circa 10 km, con una superficie di circa 11 kmq. per una popolazione di circa 20.100 abitanti; il territorio comunale confina con i comuni di Bareggio, Cusago, Pregnana Milanese, Rho e Settimo Milanese ed è formato dalle Frazioni di Cascina Croce, Cascina Torrette, Favaglie San Rocco, San Pietro all'Olmo.

Fascia/zona: Periferica/Periferia.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 3 asili nidi, 6 scuole dell'infanzia (4 statali e 2 paritarie), 5 scuole primarie (statali), 2 scuole secondarie di primo grado (statali), 1 scuola secondaria di secondo grado (statale), alcune delle quali comprese nei 2 Istituti Comprensivi –Muratori Via Leonardo da Vinci e Curiel Via IV Novembre- che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado; il municipio non si trova nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto della procedura; come aree a verde pubblico è presente il Parco di Via San Siro, non nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare oggetto della procedura; dal punto di vista socio-culturale sono presenti due biblioteche comunali, la M.T.Bernasconi e la S.Pietro all'Olmo, e un Centro Protagonismo Giovanile, oltre che due cinema, il Cinema La Filanda e il Cinema Mignon, e diverse associazioni ambientali, culturali e di volontariato; dal punto di vista delle attività sportive troviamo il Centro Sportivo Sandro Pertini (atletica, calcio, beach volley, tennis polivalente), 6 palestre comunali e una piscina comunale, costituita da due vasche e gestita dalla Foppisport, oltre a diverse associazioni sportive (dojo, basket, tennis da tavolo, nuoto, karate, atletica, calcio, volley, danza, arti marziali, yoga ecc.); dal punto di vista commerciale sono presenti sei farmacie, diverse banche, grandi supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria.



Principali collegamenti pubblici: la fermata ferroviaria più vicina è la stazione di Rho, ubicata alla congiunzione della linea Torino - Milano con il tronco comune alle linee Domodossola - Milano, Luino - Milano e Porto Ceresio - Milano, servita da alcuni regionali, che servono le direttrici Arona-Domodossola-Porto Ceresio-Varese-Milano Porta Garibaldi e Torino Porta Nuova-Milano Centrale, e dal servizio ferroviario suburbano di Milano, con le linee S5 (Varese-Pioltello Limito-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello Limito-Treviglio) e S11 (Chiasso-Milano P.ta Garibaldi-Rho), che incrociano le linee della Metropolitana Milanese M1 nelle stazioni di Rho Fiera, Mi Porta Venezia e Mi Sesto San Giovanni, M2 e M5 nella stazione di Mi Porta Garibaldi e M3 nella stazione di Mi Porta Repubblica, che dista 3 fermate dal centro cittadino (stazione Mi Duomo); il servizio di trasporto pubblico è svolto mediante collegamenti eserciti da MOVIBUS, con le linee Z620 Magenta - Milano MM1 Molino Dorino - Milano P.le Lotto, Z622 Cuggiono - Cornaredo, Z647 Cornaredo - Castano Primo e Z649 Milano MM1 Molino Dorino - Busto Garolfo, e da AUTOGUIDOVIE, con le linee U431 Bareggio - S. Pietro -Rho FS - Passirana Osp. e U433 Milano MM1 Bisceglie - Cornaredo - Passirana.

Collegamento alla rete autostradale: il Comune di Cornaredo è tagliato a sud dalla Strada Provinciale ex Strada Statale 11 Padana Superiore, che attraversa da ovest ad est la parte settentrionale della Pianura Padana, è costeggiato a nord/ovest dalla Strada Provinciale 130 e a nord dall'autostrada A4 Torino-Trieste (svincolo Rho a 6 km circa), che attraversa da ovest a est l'intera Pianura Padana, ed è attraversato nella Frazione San Pietro all'Olmo dalla SP162.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Il complesso immobiliare ad uso residenziale, con autorimesse private e posti auto in cortile, denominato "RESIDENZA AL PARCO", posto nel Comune di Cornaredo con accesso sia pedonale che carrai da Via Enrico Mattei n. 28 è costituito da due corpi di fabbrica, rispettivamente Scala A-B-C e Scala D-E, entrambi di cinque piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano interrato (il piano terra è interamente adibito a porticato comune - piloty), costruito negli anni '90 del secolo scorso:

- struttura: fondazioni, travi e pilastri in c.a.; tamponatura perimetrale in blocchi forati di laterizio;
- facciate: rivestimento in intonaco civile di colore beige;
- accesso: su strada cancelli pedonale e carrai in ferro verniciato di colore nero; da cortile interno portone in vetro e ferro verniciato di colore nero;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- riscaldamento/produzione acqua sanitaria: caldaie autonome murali alimentate a gas metano (dichiarazione di conformità impianto registrata il 20.04.1997 n. 006938);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Box-garages ad uso autorimessa privata in piano interrato.

- esposizione: nessuna;
- pareti: imbiancate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica antigelive;



- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: porta basculante dim. 4,00x2,50h in alluminio anodizzato con apertura automatizzata non funzionante – apertura manuale;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: canaline esterne;
- imp. allarme: presente, non funzionante;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,16 circa;
- condizioni generali dell'immobile: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non richiesta per unità immobiliare box ad uso autorimessa.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non richiesta per unità immobiliare box ad uso autorimessa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il certificato di idoneità statica, come comunicato dall'amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.06.2022 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Luca Salati, e della sig.ra XXXXXXXXXXXX, ex-coniuge del debitore, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'unità immobiliare risulta occupata da quest'ultima senza alcun titolo, in quanto, a seguito delle ricerche effettuate dal custode giudiziario, la piena proprietà del box autorimessa non è stata trasferita dal debitore, sig. XXXXXXXXXXXX, alla sig.ra XXXXXXXXXXXX entro l'anno 2018, diversamente da quanto indicato nella sentenza di divorzio; dalla certificazione anagrafica reperita il debitore risulta residente in XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX (**all. 7**).



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (**all. 9**)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone (Mi), in data 29.04.1999 Repertorio n. 41502 Raccolta n. 9536, trascritto in data 13.05.1999 al Reg. Gen. n. 44764 e Reg. Part. n. 31156.

A/c della Società

XXXXXXXXXXXX con sede legale in Milano – Corso Sempione n. 98 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXX con sede legale in Milano – Corso Sempione n. 98 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 11.03.1991 Cron. n. 3147 Rep. n. 2283, registrato a Milano il 11.03.1991 al n. 12998 e trascritto a Milano 2 il 25.03.1991 al n. 27413/21237, e successivi verbali di assemblea straordinaria dei soci del 27.06.1994 Rep. n. 19296/4036 e Rep. n. 19297/4037, entrambi a rogito del Dott. Franco Cederna, registrati a Morbegno rispettivamente il 08.07.1994 al n. 931 vol. 1 e al n. 932 Vol. 1, nonché atto di fusione del 23.12.1994 Rep. n. 21686/4520 a firma del Dott. Franco Cederna, registrato a Sondrio il 28.12.1994 al n. 1479 vol. 1 e trascritto a Milano 2 il 12.01.1995 al n. 3216/2287 e 3217/2288, e ulteriore atto di fusione per incorporazione del 30.11.1997 Rep. n. 45225/7761 a firma del Dott. Franco Cederna, registrato a Sondrio il 01.12.1997 al n. 1600 serie 1 e trascritto a Milano il 26.01.1998 al al Reg. Gen n. 4667 e Reg. Part. n. 3566, con il quale la società XXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXX si è fusa e incorporata nella società XXXXXXXXXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Leonardo De Luca, Notaio in Torino, alla data del 09/12/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 16/05/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna



- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

- Convenzione per la realizzazione del complesso immobiliare stipulata tra il Comune di Cornaredo e XXXXXXXXXXXX, relativa all'Attuazione del Programma Integrato di Recupero Edilizio EX-SIMA - L.R. 02/04/1990 n. 23 in forza di atto a firma del Dott. Lorenzo Trivi del 22.07.1993 Rep. n. 27176, registrato a Desio il 03.08.1993 al n. 3044 mod. 2V e trascritto a Milano 2 il 04.08.1993 al n. 62306/43876, con la quale la società XXXXXXXXXXXX ha fra l'altro ceduto al Comune di Cornaredo le porzioni immobiliari distinte al NCT al fg. 9 mapp. 665-666-667;

Eventuali note:

Dall'atto di provenienza del box-garages al debitore si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce accessorio e pertinenza dell'appartamento ad uso abitazione al piano 1 con annesso vano di cantina al piano S1, sito in Cornaredo (Mi) – Via E. Mattei n. 28 Scala B di cui al fg. 9 mapp. 59 sub. 20, acquistato dal sig. XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone (Mi), in data 11.12.1997 Rep. n. 38382/8086, registrato a Monza il 22.12.1997 al n. 5816-IV; dall'analisi effettuata dal custode giudiziario, Avv. Luca Salati, risulta che solo la suddetta unità immobiliare ad uso abitazione è stata assegnata all'ex-coniuge, sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Piraino (Me) il 10.02.1972 CF: XXXXXXXXXXXX, come da verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Rep. n. 27787 del 20.06.2005 trascritto il 17.10.2005 al Reg. Gen. N. 152649 e Reg. Part. 78276, pertanto il box-garages oggetto della procedura, non essendo mai stato trasferito alla ex-coniuge, è alienabile separatamente.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

Nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 23.03.2011 al Reg. Gen. n. 32310 e Reg. Part. n. 6905 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio n. 7168/11 del 21.03.2011 emesso dal Tribunale di Torino.

contro XXXXXXXXXXXX con sede in Cressa (No) – Via M. Ferrari n. 3 CF: XXXXXXXXXXXX in persona del legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Torino – Via Cernaia n. 7, CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 41.000,00 di cui € 26.211,83 di capitale

Grava per la quota dell'intero dell'unità immobiliare in oggetto.

Ipoteca giudiziale iscritta il 15.10.2014 al Reg. Gen. n. 91031 e Reg. Part. n. 15809 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio n. 368/13 del 06.06.2013 emesso dal Tribunale di Mondovì (CN)



contro il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX in favore di XXXXXXXXXXXX con sede a Mondovì (CN) – Loc. Pogliola – Via Vecchia di Cuneo n. 136 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 10.000,00 di cui € 9.045,09 di capitale

Grava per la quota dell'intero dell'unità immobiliare in oggetto.

Ipoteca legale

Nessuna

• Pignoramenti

Pignoramento del 15.10.2021 Repertorio n. 17837 trascritto il 30.11.2021 al Reg. Gen. n. 170309 e Reg. Part. n. 116108

contro il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Torino – Via Cernaia n. 7, CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti CF: PSNMRC63E05F205W e dall'Avv. Cristina Faissola CF: FSSCST67A63L219U

Importo atto di precetto: € 49.375,01

• Altre trascrizioni/iscrizioni/annotazioni

Annotazione del 22.01.2013 Reg. Gen. n. 6993 e Reg. Part. n. 1137 per restrizione di beni Rep. n. 56848 del 15.03.1999 a firma del Dott. Franco Cederna – Rif. Iscrizione n. 23204/4661 del 23.03.1994 in favore di XXXXXXXXXXXX

• Altro (atto di intervento - non trascritto)

Atto di intervento contro XXXXXXXXXXXX nato a Gagliano del Capo (Le) il 08.08.1965 CF: XXXXXXXXXXXX, promosso da XXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXX e prima XXXXXXXXXXXX) con sede legale in Venezia Mestre – Via Terraglio n. 63 e sede operativa in Mondovì (CN) – Loc. Pogliola – Via Vecchia di Cuneo n. 136 CF: XXXXXXXXXXXX e P.iva: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv.to Giacomo Gori CF: GROGCM75S11G479O e dall'Avv. Paolo Adriano CF: DRNPLA69E05L219R.

Importo atto di precetto (notificato il 28.04.2014) – Rif. Decreto ingiuntivo n. 368/13 del 06.06.2016: € 10.741,82

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'esperto verificava presso il Punto Informativo degli Avvocati del Tribunale di Milano che non sono presenti altre pendenze delle cause contro il debitore e che la procedura mobiliare n. 13309/2014 promossa da GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA contro il sig. DI LEO PIERO ANGELO risulta estinta.

6 CONDOMINIO

L'unità immobiliare è amministrata dallo Studio Ponti Amministrazioni & Consulenze Fiscali con sede in Cornaredo - Via Giuseppe Garibaldi n. 8 - Tel. 3515218393 e-mail: studio.ponti.cornaredo@gmail.com che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11**).

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati: 1,064/1000



6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2021: € 17,56

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2022: € 16,55

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 10,46 (anno 2022 - € 160,46 indicate dall'amministratore - € 150,00 competenze per informazioni fornite all'esperto, come comunicato telefonicamente)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera delgravanti sull'immobile per €: nessuna

Cause in corso: due cause in corso, non nei confronti del debitore

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio – allegato C dell'atto del 17.12.1996 Rep. n. 36264/7085 a rogito del Dott. Giovanni Picone, con variazione delle tabelle millesimali con delibera assemblea condominiale del 28.02.1997.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non richiesta per immobili non abitabili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza dell'unità immobiliare al debitore risulta che:

- il complesso residenziale è stato edificato in forza di CE rilasciata dal Comune di Cornaredo in data 24.08.1993 Prot. 11071 Prat. n. 10/92, Variante in corso d'opera in data 30.05.1995 Prot. 2888 Prat. n. 10/92, CE in data 18.03.1996 Prot. 2224 Prat. n. 25/96, oltre che DIA presentata in data 08.11.1996 Prot. 19539;

- è stata inoltrata al Comune di Cornaredo Dichiarazione di fine lavori in data 08.01.1997, relativa alla CE n. 10/92.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta così azionato dal vigente PGT del Comune di Cornaredo: Ambiti del tessuto Urbano Consolidato – Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento – Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente - Tessuto prevalentemente residenziale urbano discontinuo

Classe di sensibilità paesistica: classe n. 2 = bassa

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare è conforme alle prescrizioni dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Cornaredo rilasciava C.E. - Variante in corso d'opera in data 30.05.1995 Prot. 2888 Prat. n. 10/92.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Cornaredo, in quanto non sono presenti variazioni rispetto alla C.E. - Variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Cornaredo in data 30.05.1995 Prot. 2888 Prat. n. 10/92.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Approvazione del Programma Integrato di Recupero ai sensi della Legge Regionale n. 23/90 – area industriale dismessa EX-SIMA prot. n. 5014 del 31.03.1993;
- Concessione Edilizia Prot. 11071 Prat. n. 10/92 emanata in data 24.08.1993 a favore di XXXXXXXXXXXX (ritirata il 07.10.1993) per la costruzione di edifici residenziali;
- Concessione Edilizia – Variante in corso d'opera – Prot. 2888 Prat. n. 10/92 emanata in data 30.05.1995 a favore di XXXXXXXXXXXX (ritirata il 19.06.1995) per la costruzione di edifici residenziali, con relativi disegni;
- DIA del 08.11.1996 Prot. 19539 - Prat. n. 10/92 per modifiche interne, con relativi disegni;
- Concessione Edilizia Prot. 2224 Prat. n. 25/96 emanata in data 14.03.1996 a favore del Comune di Cornaredo (ritirata il 18.03.1996) per la formazione di parcheggio;
- Richiesta di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi del 13.01.1997 (progetto approvato il 03.01.1997);
- Certificato di collaudo delle strutture in c.a. registrato il 20.04.1997;
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 22.04.1997.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box-garages ad uso autorimessa privata risultava non conforme alla DIA del 08.11.1996 Prot. 19539 - Prat. n. 10/92;

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- il box si presenta di larghezza leggermente superiore, in quanto la parete di confine risulta spostata verso l'esterno di circa 6/7 cm. e dunque la parete si trova su un altro piano rispetto a quello del pilastro;
- il box presenta una trave ribassata ad h. 2.60 circa in corrispondenza della larghezza dell'ingresso, che appoggia sui due pilastri.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 1.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box-garages ad uso autorimessa privata risultava non conforme alla planimetria catastale del 11.09.1996.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) sono gli stessi già indicati al punto 7.2..

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- Sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
box-garages	mq.	29,2	100%	29,2
		29,2		
		mq. lordi		
				29,2
				mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cornaredo (Mi)

Fascia/Zona: Periferica/Periferia

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,8 / prezzo max. 4,2 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cornaredo

Zona: Periferia



Boxes:

valore di compravendita prezzo min. 11.500,00 / prezzo max. 15.000,00 (Euro)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Boxes-garages	C6	29,2	a corpo	€ 27.500,00
				€ 27.500,00

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 LOTTO 001	€ 27.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.375,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.300,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 10,46
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: - nessuna	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 24.814,54
arrotondato	€ 25.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo raccomandata al debitore **(all. 14)**.

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: 08/07/2022

L'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica per immobile
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

