

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1094/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: NEGOZIO in CORNAREDO (MI), via Garibaldi Giuseppe n. 15



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in CORNAREDO (MI) via Garibaldi Giuseppe n. 15

NEGOZIO

Categoria: C1 [Negozio e botteghe]

Dati Catastali: foglio 6, particella 494, subalterno 510

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2023, insieme all'Avv. Paolo Venditti in qualità di Custode Giudiziario, alla presenza del Sig. ██████████, ovvero l'Esecutato, durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava libero da persone; all'interno del negozio sono presenti diversi mobili ed oggetti di vario genere ed in merito il Sig. ██████████ riferisce di utilizzarlo come magazzino.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha richiesto, tramite PEC, all'Ufficio della Agenzia delle Entrate di competenza, ovvero all'Ufficio Territoriale di Milano 2, di avere informazioni in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione non finanziaria, anteriori alla data del 22/12/2022, data di trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, ampliando la ricerca fino ad oggi, sul nominativo dell'Esecutato, e con riferimento agli immobili pignorati oggetto della Procedura Esecutiva, ma ad oggi, nonostante i diversi solleciti fatti dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate non ha dato alcuna risposta.

Si allega la ricevuta di protocollazione della richiesta trasmessa dallo scrivente, Allegato 14.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 63.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

LOTTO 001

(Negozio più vano di sottotetto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di CORNAREDO (MI) via Garibaldi Giuseppe n. 15

Negoziato posto al piano terra dotato di unica vetrina con ingresso ed avente accesso anche dalla porta comunicante con il pianerottolo comune condominiale del piano rialzato, composto da un vano principale ad uso commerciale prospettante direttamente su via Garibaldi, un locale accessorio posto sul retro del negozio e che risulta collegato, mediante una scala a chiocciola, con il soprastante appartamento posto al piano primo di proprietà di terzi (più precisamente l'appartamento soprastante al negozio in oggetto, ed ad esso collegato mediante una scala a chiocciola, risulta di proprietà della ex coniuge dell'Esecutato), e da un bagno con antibagno che prospettano sul cortile interno condominiale, con annesso vano di solaio ubicato nel sottotetto al 3° piano.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare in oggetto.

Si precisa che nell'Atto Notarile di compravendita dell'unità immobiliare staggita il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione; si segnala che dall'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato, su richiesta dello scrivente, dal Comune di Cornaredo in data 08/07/2023, si evince che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] contrassero Matrimonio in Cornaredo in data 02/05/1987 scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali e che il Tribunale di Milano in data 09/03/2012 ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi (atto n.ro 18441/2010).

Allegato 6: certificato storico di residenza

Allegato 7: Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile

Allegato 8: estratto per riassunto di matrimonio

Eventuali comproprietari: no.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (Allegati 3, 4 e 5)

Intestati:

[REDACTED], quota di 1/1 di piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare in oggetto.

Si precisa che nell'Atto Notarile di compravendita dell'unità immobiliare staggita il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione; si segnala che dall'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato, su richiesta dello scrivente, dal Comune di Cornaredo in data 08/07/2023, si evince che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] contrassero Matrimonio in Cornaredo in data 02/05/1987 scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali e che il Tribunale di Milano in data 09/03/2012 ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi (atto n.ro 18441/2010).

Comune di CORNAREDO**- NEGOZIO**

dati identificativi: **fg. 6 part. 494 sub. 510**

dati classamento: categoria **C/1**, classe 5, consistenza 31 m², Superficie Catastale Totale 46 m², rendita catastale € 680,43.

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n. 9, piano: T - 3.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Coerenze in linea di contorno da est:

- del negozio: cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, via Garibaldi, altra unità di proprietà di terzi di cui al sub 502;

- del vano di sottotetto: corridoio comune, scala comune, altro vano di sottotetto di proprietà di terzi di cui al sub 513, via Garibaldi, altro vano di sottotetto di proprietà di terzi di cui al sub 507.

Si segnala che nella visura catastale storica è indicato il numero civico 9 di via Garibaldi anziché il numero 15 come risulta nello stato di fatto ed anche nelle pratiche edilizie depositate in Comune e concernenti l'unità immobiliare in oggetto, per cui sarà necessaria la variazione toponomastica per correggere nella visura catastale dell'immobile l'indicazione del numero civico relativa all'indirizzo.

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

-

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cornaredo (MI)

Fascia/zona: centrale

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: Negozi di diversa tipologia commerciale, Supermercato Carrefour Market a circa 550 m, Supermercato Bennet di Cornaredo a circa 1500 m, Scuola dell'Infanzia Sturzo a circa 1,2 km, Scuole Medie Pubbliche a circa 3,9 km, Filiali di primari Istituti Bancari (BPM) a circa 30 m, Ufficio Postale a circa 500 m, Farmacia Sponza a circa 220 m, Farmacia Comunale a circa 450 m, Municipio a circa 280 m, Ospedale Presidio Ospedaliero di Rho a circa 5,3 km.

Principali collegamenti pubblici: Fermata dei mezzi di superficie autobus nel raggio di 500 - 600 m circa, Stazione Ferroviaria di Rho a circa 3,6 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,8 Km innesto con l'Autostrada A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità pignorata fa parte di un fabbricato residenziale di 2 piani fuori terra, con presenza di negozi al piano terreno, realizzato, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo, nei primi decenni del 1900.

In merito si segnala che a seguito dell'ACCESSO AGLI ATTI fatto dallo scrivente presso L'ufficio

Tecnico del Comune di Cornaredo, in data 07/09/2023, **non è stata reperita**, con riferimento agli **"atti di fabbrica"**, ovvero alla documentazione relativa alla licenza e/o pratica edilizia che ha originariamente legittimato la costruzione, **alcuna documentazione**.

- struttura: verosimilmente la struttura principale di antica data è in muratura portante;
- facciata principale: finitura ad intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale; pianerottolo condominiale rivestito con marmette di graniglia di marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negoziato posto al piano terra dotato di unica vetrina dotata di ingresso ed avente anche accesso anche dalla porta comunicante con il pianerottolo comune condominiale del piano rialzato, composto da un vano principale ad uso commerciale prospettante direttamente su via Garibaldi, un locale accessorio posto sul retro del negozio e che risulta collegato, mediante una scala a chiocciola, con il soprastante appartamento posto al piano primo di proprietà di terzi (più precisamente l'appartamento soprastante al negozio in oggetto, ed ad esso collegato mediante una scala a chiocciola, risulta di proprietà della ex coniuge dell'Esecutato), e da un bagno con antibagno che prospettano sul cortile interno condominiale, con annesso vano di solaio ubicato nel sottotetto al 3° piano.

Negoziato al piano terra:

- esposizione: doppia (principale su via Garibaldi e secondaria sul cortile interno condominiale comune);
- pareti: normalmente tinteggiate; nel bagno e nell'antibagno le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimenti: nel negozio e nel retro del negozio in piastrelle di ceramica tipo monocottura; nell'antibagno in marmette di graniglia di marmo; nel bagno in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: la vetrina del negozio è in alluminio anodizzato colore oro; i serramenti esterni dell'antibagno e del bagno sono in metallo con vetro smerigliato;
- porta d'accesso interna comunicante con il pianerottolo comune condominiale: porta tamburata cieca ed impiallacciata con finitura in legno, di tipo blindato;
- porte interne: porte interna dell'antibagno di legno con specchiature di vetro; porta interna del bagno a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: secondo quanto riferito dal sig. ██████ l'impianto termico di riscaldamento è unito all'impianto termico del soprastante appartamento al quale il negozio risulta collegato mediante una scala a chiocciola, ed a seguito dei lavori autorizzati con la Concessione Edilizia 217/87 in variante alla precedente in forza dei quali il negozio è stato collegato con il soprastante appartamento; in merito si precisa che non è stato possibile effettuare le verifiche del caso non essendo autorizzato ad effettuare il sopralluogo anche presso il soprastante appartamento di proprietà della ex coniuge del sig. ██████ e da essa occupato al momento del sopralluogo effettuato nel negozio. Si segnala che all'interno del negozio so-

- no presenti gli elementi riscaldanti, ovvero i termosifoni, ed il generatore di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria ubicato nell'antibagno e che risulta obsoleto;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata all'interno dell'antibagno;
 - bagno: attrezzato con lavabo e w.c.; nell'antibagno è presente un lavabo;
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezze dei locali: altezza interna misurata del negozio: 3,78 m circa; altezza interna misurata del retro del negozio: 3,08 m circa; altezza interna misurata del bagno/antibagno: 3,24 m circa; altezza massima interna del vano di sottotetto misurata con riferimento all'intradosso del manto di copertura in tegole: 2,34 m circa, altezza minima interna del vano di sottotetto misurata, con riferimento all'intradosso del manto di copertura in tegole, nella parte inferiore della falda inclinata del sottotetto: 0,4 m circa;
 - condizioni generali del negozio: sufficienti;

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui è parte il negozio oggetto della Procedura, si affaccia principalmente sulla centrale via Garibaldi, mentre la facciata secondaria prospetta sul cortile interno condominiale comune.

Il fabbricato residenziale, di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura esecutiva, si erge per 3 piani fuori terra, è situato in zona centrale e presenta al piano terra negozi di diversa tipologia.

L'immobile è inserito in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di insediamenti primariamente di tipo residenziale e gli edifici che sono presenti, aventi varie dimensioni e costruiti prevalentemente nei primi decenni del 20° secolo con tipologia tipica di quell'epoca, hanno destinazione abitativa, con negozi al piano terreno; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

L'edificio è raggiungibile dalle fermate degli autobus che si trovano nel raggio di 500 m circa. Il Comune di Cornaredo è situato ad ovest di Milano e dista in linea d'aria circa 12 km dal centro del capoluogo, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Bareggio, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Cusago.

Il Comune è raggiungibile in auto da Milano percorrendo l'autostrada A4 (Milano-Torino) ed uscendo allo svincolo di Rho oppure dalla Tangenziale Ovest, uscendo allo svincolo n. 2.

Il Comune di Cornaredo non dispone di una propria stazione ferroviaria ma è possibile fruire della vicina stazione di Rho che dista dalla zona dove è inserito l'immobile circa 3,6 km.

L'unità immobiliare in oggetto, data la posizione centrale, esercita un più che discreto grado di attrazione.

2.5. Certificazioni energetiche:

assente.

Dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico non risulta alcuna certificazione energetica relativa al negozio in oggetto.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2023, insieme all'Avv. Paolo Venditti in qualità di Custode Giudiziario, alla presenza del Sig. [REDACTED], ovvero l'Esecutato, durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava libero da persone; all'interno del negozio sono presenti diversi mobili ed oggetti di vario genere ed in merito il Sig. [REDACTED] riferisce di utilizzarlo come magazzino.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto, tramite PEC, all'Ufficio della Agenzia delle Entrate di competenza, ovvero all'Ufficio Territoriale di Milano 2, di avere informazioni in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione non finanziaria, anteriori alla data del 22/12/2022, data di trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, ampliando la ricerca fino ad oggi, sul nominativo dell'Esecutato, e con riferimento agli immobili pignorati oggetto della Procedura Esecutiva, ma ad oggi, nonostante i diversi solleciti fatti dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate non ha dato alcuna risposta.

Si allega la ricevuta di protocollazione della richiesta trasmessa dallo scrivente - Allegato 14.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], quota di 1/1 di piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare in oggetto.

In forza di **atto di assegnazione in proprietà di porzioni immobiliari da parte di cooperative notarile di compravendita** in autentica Notaio Giuseppe Parazzini, in data **03/07/1993 (ANTE VENTENNIO)** rep. n. 27997, trascritto a Milano 2 il 29/07/1993 ai nn. 59926/42061, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

In favore di: [REDACTED], quota di 1/1 di piena proprietà

Contro: Società [REDACTED]

(Titolo di Provenienza: Allegato 2)

Si precisa che nell'Atto Notarile di compravendita dell'unità immobiliare staggita il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione; si segnala che dall'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato, su richiesta dello scrivente, dal Comune di Cornaredo in data 08/07/2023, si evince che i coniugi [REDACTED] contrassero Matrimonio in Cornaredo in data 02/05/1987 scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali e che il Tribunale di Milano in data 09/03/2012 ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi (atto n.ro 18441/2010).

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED]. In forza di **atto di assegnazione in proprietà di porzioni immobiliari da parte di cooperative notarile di compravendita** in autentica Notaio Giuseppe Parazzini, in data **03/07/1993 (ANTE VENTENNIO)** rep. n. 27997, trascritto a Milano 2 il 29/07/1993 ai nn. 59926/42061.

Bene proveniente da Società [REDACTED] che edificò anteriormente al 1° Settembre 1967 in Cornaredo, Via Garibaldi, tre fabbricati denominati edificio 1 (mappale 494) in fregio alla Via Garibaldi, edificio 2 (mappa1e 239) in corte nonché edificio box (mappale 436) oltre ad un quarto piccolo edificio (mappa1e 437) ad uso lavatoio porticato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dottoressa CAMILLA RIVANI FAROLFI, Notaio in Paullo (MI), alla data del 28/12/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano ed il Catasto, in data 23/10/2023, si evince:

(Ispezioni Ipotecarie: Allegato 15)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni -**
- **Misure Penali -**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite -**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso -**

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria: assente.

- Ipoteca giudiziale: assente.

- Ipoteca legale: iscritta il 02/12/2005 ai nn. 181171/49044, derivante da atto amministrativo a norma dell'art. 77 DPR 29/9/1973 n. 602 , in data 08/11/2005, rep. 29595/68, a favore di ██████████, contro ██████████,

Importo ipoteca € 22.021,00 di cui € 11.010,50 di capitale,

Grava sul negozio identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510 e sul box identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 27; si segnala che il box nella suddetta ipoteca risulta erroneamente identificato al mappale 494 anziché al mappale 436 che è quello corretto.

- Ipoteca legale: iscritta il 05/06/2009 ai nn. 67045/13772, derivante da atto amministrativo a norma dell'art. 77 DPR 29/9/1973 n. 602 , in data 27/05/2009, rep. 7794/68, a favore di ██████████, contro ██████████

Importo ipoteca € 46.059,64 di cui € 23.029,82 di capitale,

Grava unicamente sul negozio identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510.

- **Pignoramenti**

- Pignoramento del 29/10/2022, rep. 26724, **trascritto il 29/10/2022** ai nn. 182405/123884 contro ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████

Il suddetto Pignoramento grava sugli immobili oggetto della procedura ovvero sul negozio identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510 e sul box identificato al NCEU al fg. 6 m, 436, sub 27.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

Il Condominio di cui sono parte gli immobili staggiti è amministrato dallo "Studio Cornaredo Snc - consulenze immobiliari -", 20010 Cornaredo (MI) - Via Garibaldi 28B - tel. 02/93566163, che ha fornito le informazioni che seguono.

(spese condominiali insolute: Allegato 11; regolamento di condominio: Allegato 12)

- millesimi di proprietà del negozio: 27,07

6.1. Spese di gestione condominiale

Periodo di gestione del condominio: dal 01/11/2022 al 31/10/2023.

Spese ordinarie annue **di gestione** dell'unità immobiliare pignorata: **Euro 300,00**.

Spese condominiali insolute nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 1.899,46**.

Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla unità immobiliare ammontano a **Euro 8.413,00**.

Eventuali **spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: l'Amministratore risponde "Nessuna Spesa Deliberata ad oggi";

- eventuale CIS certificazione idoneità statica dell'edificio: l'Amministratore risponde "NO";
- eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore risponde "NO";
- eventuali procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni dell'edificio o al bene pignorato: l'Amministratore risponde "NO".

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si segnala che il negozio posto al piano terra è accessibile dalla strada di via Garibaldi ma, al contrario, il locale posto sul retro del negozio, insieme al bagno ed antibagno, non risultano accessibili ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto questi locali si trovano ad una quota superiore rispetto al negozio e per raggiungerli è necessario percorrere una rampa interna di 5 gradini che risulta sprovvista di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta nei primi decenni del XX secolo in base alle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo presso cui, a seguito dell'"ACCESSO AGLI ATTI" eseguito dallo scrivente, non sono risultati presenti gli atti di fabbrica relativi alla costruzione originaria del fabbricato di cui fa parte l'unità im-

mobiliare oggetto della Procedura esecutiva.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT in Zona "NAF / Nuclei Di Antica Formazione" il cui tessuto storico comprende il vecchio nucleo urbano di Cornaredo che è costituito da ciò che rimane del comune Cornaredo del XVIII secolo e di quella che si è sviluppata insieme al processo di crescita che ha investito il Comune tra il XIX e il XX secolo.

Queste parti di città, nonostante il degrado e le manomissioni, anche recenti, sono tuttavia dotate di una identità riconoscibile, per la maggior parte costituite da edifici con tipologia a corte e sono caratterizzate da un rapporto molto stretto tra la cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.

Gli ambiti dei "Nuclei di Antica Formazione" sono d'interesse storico ed ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie che conseguenti al processo d'evoluzione.

La zona è definita "Zona di Recupero" ai sensi e per gli effetti del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n° 457, ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e del DM n° 1444/68, è da ritenersi come "Zona A", ovvero parte del territorio interessata da agglomerati urbani, che rivestano carattere storico, artistico e di **particolare pregio ambientale** o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Modalità di intervento: gli interventi devono conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.

Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

La progettazione deve procedere dalla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale. Si devono individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.

La ristrutturazione edilizia sarà l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. L'obiettivo delle opere di ristrutturazione dovrà essere quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.

Tutti gli interventi sono soggetti alle norme disciplinate dal Regolamento Edilizio titolo V - interventi in centro storico.

Gli interventi su questa tipologia di edifici devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Tutti gli interventi edilizi su questi edifici dovranno acquisire l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza dei Beni Architettonici.

Per la regolarità edilizia/urbanistica si rimanda al cap. 7.1.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

IRREPERIBILITÀ DEGLI ATTI DI FABBRICA.

Si segnala che a seguito dell'ACCESSO AGLI ATTI eseguito dallo scrivente in data 07/09/2023 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo, **non è stata reperita**, con riferimento agli "**atti di fabbrica**", ovvero alla documentazione relativa alla licenza e/o pratica edilizia che ha legittimato originariamente la costruzione, **alcuna documentazione**.

Successivamente all'ACCESSO AGLI ATTI, lo scrivente ha richiesto al Comune di Cornaredo, tramite PEC, la "**dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica**" (si allega la richiesta - Allegato 16), e che il Comune di Cornaredo, [REDACTED] del Servizio Edilizia Privata, in data 30/10/2023 ha risposto come segue: "**Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non sono state reperite nei nostri archivi cartacei e digitali riferimenti relativi alla costruzione**

originaria dei fabbricati residenziali e box costruiti dalla [REDACTED] [REDACTED] siti in Via Garibaldi" (si allega la risposta del Comune - Allegato 16).

PRATICHE REPERITE PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE di CORNAREDO:

- **CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n. 217/87, Prot. 8728, rilasciata il 28/04/1988** a seguito di domanda protocollata in data 03/09/1987;

Si segnala che il disegno di progetto della suddetta Concessione Edilizia ha come oggetto l'ALLARGAMENTO VETRINA E SISTEMAZIONE FACCIATA.

- **VARIANTE in corso d'opera alla CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n. 217/87, Prot. N. 13453, variante in corso d'opera**, relativa ai "LAVORI IN CORSO D'OPERA IN NEGOZIO ESISTENTE" in via Garibaldi 15, rilasciata al sig. [REDACTED] a seguito di domanda fatta in data 20/09/1988.

Si segnala il disegno di progetto della suddetta Variante ha come oggetto la "**FORMAZIONE DI SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA**" che di fatto ha reso comunicante il retro del negozio, ovvero il magazzino del negozio, e quindi il negozio stesso, al soprastante appartamento occupato dalla ex moglie del sig. [REDACTED]

Allegato 9

- **Articolo 26 Legge n° 47/85, protocollato in data 24/04/1991**, con n° 7190 di protocollo, presentato dal Sig. Rovelli Mario, e riguardante le opere interne per "riassetto distributivo dei locali, sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti, rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento".

Si segnala che dagli elaborati di progetto della suddetta pratica edilizia (art. 26 – asseverazione) si evince che le opere riguardano il primo piano ovvero l'appartamento soprastante al negozio pignorato in oggetto e a quest'ultimo collegato mediante scala a chiocciola interna.

Allegato 10

➤ **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ:**

Si segnala che non è presente nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità / Agibilità relativo al fabbricato di cui è parte il negozio in oggetto.

In merito si evidenzia che nel fascicolo reperito presso l'Archivio del Comune, contenente la sopra menzionata CONCESSIONE EDILIZIA n. 217/87, si è rinvenuto il Modulo in "bianco" per richiedere il certificato di agibilità che, pertanto, non è stato compilato e presentato al Comune.

Pertanto, non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità dell'intero fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

Si segnala in merito, secondo le informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune, che per l'ottenimento del Certificato di Agibilità sarà necessario corredare l'istanza del collaudo statico o certificazione di idoneità statica, oltreché delle certificazioni di conformità degli impianti secondo le vigenti normative.

Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui il collaudo statico e le certificazioni di conformità degli impianti, e, soprattutto, dati gli interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare l'immobile ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non comprese nell'incarico ricevuto.

Si sottolinea infine che la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita ai singoli Condomini.

EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020", lo scrivente ha richiesto, tramite pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo "di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

In merito il Comune di Cornaredo, nella persona del Geom. Francesco Bortot del Servizio Edilizia Privata, in data 30/10/2023 ha risposto come segue: "**si comunica che non è stata reperita agli atti di questo ufficio documentazione relativa alla costruzione degli edifici siti in Via Garibaldi 9 e 15 e/o dell'eventuale finanziamento con risorse pubbliche**".

Si precisa altresì che dalla verifica del titolo di provenienza degli immobili in oggetto non si ha evidenza di riconnessione ad alcun regime di Convenzione.

Si precisa ancora che dalle informazioni ricevute dal Tecnico dell'Ufficio Comunale è emerso che non sono presenti i REGISTRI che gestiscono i rapporti convenzionali in essere utili per verificare la "NON INCLUSIONE" negli stessi degli immobili in oggetto.

Si allega richiesta dello scrivente e risposta del Comune – Allegato 13

7.2. Conformità edilizia.

Si segnala che, a seguito dei lavori di "**FORMAZIONE DI SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA**" tra il negozio ed il soprastante appartamento, e che hanno comportato la realizzazione di una **apertura nell'impalcato strutturale orizzontale di divisione tra il piano terra ed il primo piano, il negozio in oggetto**, nello stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo, **comunica con il soprastante appartamento** attualmente occupato dalla ex moglie del sig. ██████████, ovvero dell'Esecutato.

Pertanto per rendere indipendente ed alienabile il negozio è necessario presentare la Pratica Edilizia che autorizzi la rimozione della scala e la chiusura della apertura presente nell'impalcato strutturale orizzontale in corrispondenza dello sbocco della scala, con contestuale verifica statica del suddetto impalcato e, ove la verifica lo renda necessario, ad effettuare il rinforzo della struttura dell'impalcato dove è stata realizzata l'apertura per la scala; inoltre sarà necessario dividere gli impianti del negozio dagli impianti del soprastante appartamento.

Si segnala che a seguito dell'ACCESSO AGLI ATTI eseguito dallo scrivente in data 07/09/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo, **non è stata reperita, con riferimento agli "atti di fabbrica", ovvero alla documentazione relativa alla licenza e/o pratica edilizia che ha legittimato originariamente la costruzione, alcuna documentazione;** in merito il Comune di Cornaredo, ██████████ del Servizio Edilizia Privata, in data 30/10/2023 ha comunicato che quanto egue: "**Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non sono state reperite nei nostri archivi cartacei e digitali riferimenti relativi alla costruzione originaria dei fabbricati residenziali e box costruiti dalla ██████████ siti in Via Garibaldi**" (Allegato 16).

Pertanto in mancanza degli atti di fabbrica lo scrivente non può attestare alcuna regolarità edilizia e conformità dell'immobile in oggetto.

Costi orientativi per rendere indipendente ed alienabile il solo negozio: € 5.000,00 circa.

Si stima il costo per la presentazione della pratica edilizia in Euro 1.500,00 più il costo di € 3.500,00 per eseguire i lavori relativi alla rimozione della scala ed alla chiusura della apertura dell'impalcato strutturale orizzontale, escludendo il costo di un eventuale rinforzo strutturale ove si rendesse necessario in base alle verifiche da effettuare in corso d'opera.

Si segnala che i costi come sopra stimati **devono intendersi comunque orientativi** e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo al fine di raccogliere le opportune informazioni. Si precisa che dai costi sopra stimati sono escluse eventuali ammende e/o sanzioni pecuniarie richiesti dalle autorità competenti del Comune di Cornaredo.

- Si segnala che dai costi sopra stimati **sono escluse le spese per ottenere il Certificato di Agibilità**, come sopra dettagliato nel Cap. 7.1.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo il negozio non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate consistono in:

Si segnala che nel vano del sottotetto è presente un piccolo lucernario che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;

Si segnala che l'altezza interna misurata del negozio è pari a 3,78 m circa, e che l'altezza interna misurata del retro del negozio è pari a 3,08 m circa e che l'altezza interna misurata del bagno/antibagno è pari a 3,24 m circa, in contrasto con l'altezza indicata sulla planimetria catastale pari a 3,90 m per il negozio e pari a 3,10 m per il retro del negozio; ed ancora l'altezza massima interna del vano di sottotetto, misurata con riferimento all'intradosso del manto di copertura di tegole, è pari a 2,34 m e l'altezza minima interna del vano di sottotetto, misurata, con riferimento all'intradosso del manto di copertura di tegole, nella parte inferiore della falda inclinata del sottotetto, è di 0,4 m circa, in contrasto con l'altezza (media) indicata sulla planimetria catastale pari a 2,40 m.

Trattasi comunque di lievi difformità in merito alle quali si consiglia di aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

Si segnala che nella visura catastale storica è indicato il numero civico 9 di via Garibaldi anziché il numero 15 come risulta nello stato di fatto ed anche nelle pratiche edilizie depositate in Comune e concernenti l'unità immobiliare in oggetto, per cui sarà necessaria la variazione toponomastica per correggere nella visura catastale dell'immobile l'indicazione del numero civico relativa all'indirizzo.

Si evidenzia che dopo aver eseguito i lavori per rendere indipendente ed alienabile il negozio sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati per l'aggiornamento catastale: € 500,00 circa.

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 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
Negozio	mq.	42,0	100%	42,0
Vano di sottotetto	mq.	16,0	25%	4,0
		58,0		46,0
		mq. lordi		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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORNAREDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 7,2 / max. 11 (Euro/mq x mese)

- **Borsino Immobiliare**

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad uso commerciale

Valore minimo Euro 1.177; Valore medio Euro 1.350; Valore massimo 1.524 (Euro/mq)

- Agenzie Immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	46,0	€ 1.600,00	€ 73.600,00
				€ 73.600,00

Nota bene: nella stima si è favorevolmente tenuto conto della posizione dell'immobile cioè in zona centrale dell'abitato, il cui mercato immobiliare è decisamente vivace per via della centralità del luogo rispetto alle zone periferiche.

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	€ 74.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.899,46
Decurtazione per stato occupativo: non ricorre il caso	€ 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 62.900,54
arrotondato € 63.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **il negozio risulta comunicante con il soprastante appartamento avverso con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (vedasi capitolo conformità edilizia).**

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 ordinaria.

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: 31/10/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura catastale storica
- 5) Estratto di mappa
- 6) Certificato storico di residenza
- 7) Certificato contestuale di Residenza e di Stato civile
- 8) Estratto per riassunto di matrimonio
- 9) Pratica Edilizia n. 217/817 + variante + disegni di progetto
- 10) Pratica Edilizia art. 26 del 24/07/1991 + disegni di progetto
- 11) Spese condominiali insolute
- 12) Regolamento condominio
- 13) Comunicazione del Comune relativa alla verifica Edilizia Convenzionata
- 14) Protocollo ricerca contratti di locazione
- 15) Ispezioni ipotecarie
- 16) Comunicazione del Comune di "irreperibilità degli atti di fabbrica"
- 17) Documentazione Fotografica Lotto 1