

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 105/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in CONAREDO (MI), via Omero 18/20



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Bene in **CORNAREDO** (MI), VIA OMERO n. 20

Categoria: A/7 [Abitazione in villino]

Dati Catastali: foglio 2, particella 782, subalterno 1

BOX DOPPIO

Bene in **CORNAREDO** (MI), VIA OMERO n. 18

Categoria: C/6 [Autorimessa, box]

Dati Catastali: foglio 2, particella 782, subalterno 2

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/06/2022 unitamente [redacted] nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobile staggito che risulta occupato [redacted]

Contratti di locazione in essere. NO

In data 27/04/2022 l'Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo della A.E. ha comunicato che "da verifiche effettuate in anagrafe tributaria non risulta alcun contratto di locazione relativo all'immobile di Cornaredo al foglio 2 mappale 782 sub. 1 e foglio 2 mappale 782 sub. 2 [redacted]"

Comproprietari

[redacted]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero dell'intero: € 384.000,00

da occupato: [redacted]

LOTTO 001

Appartamento + 1 box doppio

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

In Comune di **CORNAREDO (MI)**, con accesso pedonale e carraio da via Omero n. 20, e altro accesso da via Cascina Croce un appartamento disposto su quattro livelli ai piani seminterrato, terra, rialzato e primo composta al **piano terra** da ingresso/disimpegno, un ampio locale adibito a tavernetta, ingresso e disimpegno, un locale caldaia e un bagno, al **piano rialzato** da portico esterno, un locale soggiorno, una cucina abitabile ed un balcone a livello, al **piano primo** da tre camere da letto oltre un bagno e due balconi a livello, al **piano seminterrato** da un piccolo ripostiglio il tutto collegato internamente da scale interne

BOX DOPPIO

In Comune di **CORNAREDO (MI)** in via Omero n. 18, box doppio posto al **piano seminterrato**, avente accesso dall'area cortiliva di proprietà tramite apposita rampa carrabile e al piano terra dell'appartamento di cui sopra a mezzo di scala interna.

Fa parte dell'immobile l'area cortiliva di proprietà disposta sui quattro lati delle due unità immobiliari sopra descritte.

(allegato 1: mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE (come indicato nella nota di trascrizione del pignoramento) degli immobili di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Si segnala che sia dall'atto di provenienza e della relativa nota di trascrizione la quota di proprietà del bene di spettanza del sig. [REDACTED] è pari a ½. Nell'atto di pignoramento si dichiara che "si sottopone ad espropriazione gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED]"

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] è comproprietaria della restante quota di ½ di proprietà.

NOTA BENE:

Si segnala che dal **Certificato Anagrafico di Morte** rilasciato dal Comune di Milano in data 24/05/2022 si rileva che "visti i dati registrati dal Comune di Cornaredo certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente il sig. [REDACTED]"

Si segnala che dal **Certificato di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 24/05/2022 si rileva che "visti i dati registrati dal Comune di Cornaredo certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente la sig.ra [REDACTED]

Si segnala che dal **Certificato di Stato di Famiglia** rilasciato dal Comune di Milano in data 24/07/2022 si rileva che "visti i dati registrati dal Comune di Cornaredo certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente la sig.ra [REDACTED]

(allegato 2: Certificato Anagrafico di morte dell'esecutato, Certificato di Residenza e di Stato di famiglia della sig.ra Baccaglioni)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

[REDACTED], proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni
[REDACTED]
proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

Comune di Cornaredo (MI)

APPARTAMENTO IN VILLINO

dati identificativi: **foglio 2, particella 782, subalterno 1**

dati classamento: categoria **A/7**, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 185 m², Totale escluse aree scoperte: 175 m², rendita catastale € 774,69

Indirizzo: VIA OMERO n. 20, piano: S1 - T - 1;

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

Comune di Cornaredo

BOX DOPPIO

dati identificativi: **foglio 2, particella 782, subalterno 2**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 5, consistenza 46 m², sup. catastale 46 m², rendita catastale € 135,41

Indirizzo: VIA OMERO n. 20, piano: S1;

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

(allegato 3: Visure storiche catastali, planimetrie, estratto di mappa, visura al catasto terreni)

NOTA:

L'accesso al box di cui al sub. 2 avviene dal civico 18 anziché dal civico 20 come indicato nella visura storica catastale. Si consiglia di effettuare una istanza per modificare tale civico nell'attuale numerazione.

1.4. Coerenze

Coerenze dell'intero a corpo ed in linea di contorno da Nord in senso orario:

- mappale 397 (sede stradale), mappale 309 di proprietà di terzi, mappale 781, mappale 780 di punta, mappale 740 (sede stradale) da cui si accede; tutti detti mappali del foglio 2

1.5. 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

Fascia/zona: periferica con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona è presente solo una farmacia in via Cascina Croce n. 123 e a circa 600 m è possibile fruire di un supermercato della catena commerciale IL GIGANTE. Nulla in zona la presenza di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica presenti, peraltro in modesto numero nell'adiacente piazza Cascina Croce, ma con una più adeguata offerta commerciale ubicata nelle centrali via Garibaldi e piazza Libertà. Tuttavia dalla zona è possibile raggiungere, a mezzo della buona viabilità interna, il nucleo centrale del tessuto urbano del Comune e più precisamente le filiali di Intesa Sanpaolo di piazza Libertà e di via Garibaldi, la B.P.M. di via Garibaldi, negozi dislocati ed in un buon numero, in via Garibaldi che collega piazza Della Libertà più a sud con la Strada Padana Superiore/via Milano, i supermercati delle catene commerciali Bennet e Lidl siti nella frazione di S. Pietro All'Olmo e rispettivamente in via Milano (S.S. Padana Superiore) e via S. Siro, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Brera 3. Tali servizi sono ubicati in un raggio 1,5 km - 2,0 km dal fabbricato e pertanto raggiungibili agevolmente. Segnalo anche la presenza in territorio di Cornaredo nel raggio di 1,0-2,5 km dall'unità immobiliare delle scuole dell'infanzia di via Cristoforo Colombo e di via Ponti, delle scuole elementari di via Don Luigi Sturzo e di via Dugnani e della scuola secondaria di 1° grado Curiel di via Imbriani. Inoltre a circa 1, 3 km trova ubicazione l'Istituto Professionale di Stato di Istruzione Secondaria Superiore Paolo Frisi ad indirizzo alberghiero di via Matteotti. E' inoltre accessibile, in quanto posti a circa 1,5 km, gli Uffici del Comune di piazza della Libertà n. 24 con tutti i servizi utili alla vita della comunità. Infine dalla zona è agevolmente accessibile il Centro Sportivo S. Pertini di via Dello Sport dotato di pista di atletica, campo di calcio e campi da tennis con palazzetto con tribuna e piscina.

Principali collegamenti pubblici: A circa 50 metri dall'ingresso dei civici 18/20 è ubicata la fermata della linea U433 della Società Autoguidovie che collega la zona con Milano (fermata di Bisceglie).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,0 Km dall'innesto della A4 (autostrada per Torino) e della A50 (Tangenziale ovest).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili staggiati fanno parte di una villa unifamiliare che si erge su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzata agli inizi degli anni 80;

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonacate e tinteggiate;

- accesso: cancelletto ad anta singola di metallo per il passaggio pedonale e cancello a doppia anta sempre in metallo per il passo carraio; l'unità immobiliare ha un altro accesso pedonale e carraio da via Cascina Croce;
- scale interne che collegano i diversi piani a rampa unica, con presenza anche di gradini a piè d'oca, rivestiti in marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: più che discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO

In Comune di **CORNAREDO (MI)**, con accesso pedonale e carraio da via Omero n. 20, e altro accesso da via Cascina Croce un appartamento disposto su quattro livelli ai piani seminterrato, terra, rialzato e primo composta al **piano terra** da ingresso/disimpegno, un ampio locale adibito a tavernetta, ingresso e disimpegno, un locale caldaia e un bagno, al **piano rialzato** da portico esterno, un locale soggiorno, una cucina abitabile ed un balcone a livello, al **piano primo** da tre camere da letto oltre un bagno e due balconi a livello, al **piano seminterrato** da un piccolo ripostiglio il tutto collegato internamente da scale interne

BOX DOPPIO

In Comune di **CORNAREDO (MI)** in via Omero n. 18, box doppio posto al **piano seminterrato**, avente accesso dall'area cortiliva di proprietà tramite apposita rampa carrabile e al piano terra dell'appartamento di cui sopra a mezzo di scala interna.

Fa parte dell'immobile l'area cortiliva di proprietà disposta sui quattro lati delle due unità immobiliari sopra descritte.

Al piano terra l'area cortiliva di proprietà che circonda la villa è adibita in parte a verde arricchita da piantumazioni di medio ed alto fusto e da piante ornamentali, ed in parte a vialetti pedonali pavimentati ed a rampa esterna di collegamento con il box e a parcheggio.

APPARTAMENTO

- esposizione: tripla sui lati ovest-sud-est;
- pareti: in stucco veneziano al piano rialzato, intonacato e tinteggiato al piano primo, rivestite in ceramica nei bagni e nella cucina rivestimento con doghe di legno sulle pareti della cucina non a tutt'altezza;
- pavimenti: in parquet nelle camere da letto; in marmo in cucina, nel soggiorno e nel corridoio/ingresso al piano rialzato, in piastrelle di ceramica tipo monocottura nei bagni;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: portoncino di legno;
- porte interne: in legno e vetro;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia ubicata in apposita locale al piano terra con corpi scaldanti costituiti da radiatori in metallo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma a gas;

- servizi igienici: della "zona notte" al piano primo: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non esistente;
- altezza dei locali: le altezze misurate nella "zona giorno" al piano rialzato: 2,94 m circa; nella "zona notte" l'altezza interna è di 2,95 m circa; al piano terreno nella zona tavernetta/bagno/locale caldaia = 2,46 m circa.

Vano di cantina adibito a tavernetta:

- porte interne: non esistenti trattandosi di un ampio spazio;
- pavimento: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- plafone: intonacato e tinteggiato
- servizi igienici del piano terra adiacente al locale adibito a tavernetta: lavello, w.c., bidet e doccia;
- **condizioni generali dell'appartamento:** discretamente mantenuto.

Box doppio:

- porte d'accesso: numero due saracinesche basculanti di metallo;
- pavimento: piastrelle di gres;
- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati
- Altezza interna; H= 2.25 m

2.4. Breve descrizione della zona:

Il fabbricato nel quale trova collocazione l'unità immobiliare è posto in località Cascina Croce in una frazione ubicata in posizione periferica ovest e decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di appartenenza. Il Comune di Cornaredo è situato ad ovest di Milano e dista in linea d'aria circa 12 km dal centro del capoluogo lombardo ed è posizionato nelle vicinanze dei Comuni di Bareggio (da cui dista circa 2,5 km), di Pregnana Milanese (circa 2,5 km), di Rho (circa 4,0 km), di Settimo Milanese (circa 4,5 km), di Cusago (5,5 km) tra i comuni limitrofi di prima fascia; è raggiungibile in auto da Milano percorrendo l'autostrada A4 (Milano-Torino) ed uscendo allo svincolo di Rho ci si può immettere sulla Strada Provinciale N. 11 (Padana Superiore) che permette di pervenire da sud nel territorio comunale. Il Comune di Cornaredo non fruisce di una propria stazione ferroviaria ma è possibile, avvalersi della vicina stazione di Pregnana Milanese di recente costruzione. In Comune di Cornaredo transitano un sufficiente numero di linee di trasporto pubblico di superficie tra cui segnaliamo la linea U433 dell'ATM (percorso Milano-Cornaredo-Passirana) che, partendo da Milano (Bisceglie M1), percorre via Forze Armate, serve i Comuni di Settimo Milanese, Cornaredo, Bareggio e termina la sua corsa in Comune di Rho e la linea Z649 della Società Movibus (linea Busto Garolfo-Milano) che, partendo da Busto Garolfo, attraversa i comuni di Casorezzo, Ossona, Arluno, Pregnana Milanese, Cornaredo e Vighignolo e termina la sua corsa a Molino Dorino (M1) con una frequenza concentrata nelle prime ore del mattino e pomeridiane per favorire l'afflusso di lavoratori e studenti. L'unità sorge in adiacenza a via Cascina Croce poco distante dal nucleo originario della stessa frazione costituita da piazza Cascina Croce dove si possono rilevare per lo più fabbricati rurali convertiti in parte in abitazioni. In zona è presente solo una Farmacia in via Cascina Croce n. 123 e a circa 600 m è possibile fruire di un supermercato della Catena Commerciale IL GIGANTE. Nulla in zona la presenza di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica presenti, peraltro in modesto numero nell'adiacente piazza Cascina Croce, ma con una più adeguata offerta commerciale ubicata nelle centrali via Garibaldi e piazza Libertà. Tuttavia dalla zona è possibile raggiungere, a mezzo della buo-

na viabilità interna, il nucleo centrale del tessuto urbano del Comune e più precisamente le filiali di Intesa Sanpaolo di piazza Libertà e di via Garibaldi, la B.P.M. di via Garibaldi, negozi dislocati ed in un buon numero, in via Garibaldi che collega piazza Della Libertà più a sud con la Strada Padana Superiore/via Milano, i supermercati delle catene commerciali Bennet e Lidl siti nella frazione di S. Pietro All'Olmo e rispettivamente in via Milano (S.S. Padana Superiore) e via S. Siro, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Brera 3. Tali servizi sono ubicati in un raggio 1,5 km – 2,0 km dal fabbricato e pertanto raggiungibili agevolmente. Segnalo anche la presenza in territorio di Cornaredo nel raggio di 1,0-2,5 km dell'unità immobiliare dalle scuole dell'infanzia di via Cristoforo Colombo e di via Ponti, dalle scuole elementari di via Don Luigi Sturzo e di via Dugnani e della scuola secondaria di 1° grado Curiel di via Imbriani. Inoltre a circa 1, 3 km trova ubicazione l'Istituto Professionale di Stato di Istruzione Secondaria Superiore Paolo Frisi ad indirizzo alberghiero di via Matteotti. E' inoltre accessibile, in quanto posti a circa 1,5 km, gli Uffici del Comune di piazza della Libertà n. 24 con tutti i servizi utili alla vita della comunità. Infine dalla zona è agevolmente accessibile il Centro Sportivo S. Pertini di via Dello Sport dotato di pista di atletica, campo di calcio e campi da tennis con palazzetto con tribuna e piscina. I luoghi di ristoro e le strutture ricettive in numero sufficiente sono per lo più localizzate in zona centrali dove è maggiore la densità abitativa. La zona è posta al limite territoriale con il Comune di Pregnana Milanese ed è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune; presenta caratteristiche prettamente residenziali con un impianto urbanistico a bassa densità edilizia dove sono per lo più presenti villette unifamiliari con aree pertinenziali annesse, realizzati principalmente a partire dagli anni '70 oltre ad aree con destinazione agricola in adiacenza alle aree urbanisticamente residenziali. Si raggiunge il fabbricato immettendosi in via Cascina Croce, importante arteria che attraversa il territorio del Comune in direzione est-ovest. A circa 50 metri dall'ingresso dei civici 18/20 è ubicata la fermata della linea U433 della Società Autoguidovie che collega la zona con Milano (fermata di Bisceglie). Sufficiente in zona è la presenza di parcheggi pubblici. Il fabbricato del tipo a villa unifamiliare singola presenta caratteristiche prettamente residenziali e di tipologia economica che è stata edificata agli inizi degli anni '80. Si accede alla villa da un cancello pedonale di cui al civico 20 mentre adiacente ad esso è posizionato il cancello di passo carraio di accesso al box a cui è stato attribuito il civico 18. L'unità presenta un altro accesso di passo carraio e pedonale da via Cascina Croce che permette l'accesso a due posti auto pavimentati nel cortile dai quali è possibile accedere al piano terreno (zona tavernetta, ingresso e disimpegno, caldaia, bagno) posto a quota del cortile stesso. Oltrepassato il cancello di passo pedonale dal civico 20 si percorre un breve tratto pavimentato e dopo aver superato cinque gradini si perviene al portico che permette l'accesso alla villa. Il box doppio invece ha l'accesso da un cancello di passo carraio indipendente, in adiacenza a quello di passo pedonale, e vi si giunge dopo avere percorso lo scivolo/rampa di proprietà. La villa presenta una superficie commerciale lorda di 141 mq circa ai piani rialzato e primo, di 12 mq circa di portico esterno, 35 mq circa di balconi, di 83 mq circa di tavernetta, ingresso e disimpegno, bagno e locale caldaia, 6 mq circa di ripostiglio, mq. 52 circa di box doppio, di 617 mq circa di area esterna di proprietà.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico (Cened) non risulta depositata alcuna Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non necessita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/06/2022 unitamente all'Avv. Massimiliano Cattano Custode dell'Eredità Giacente del sig. [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

In data 27/04/2022 l'Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo della A.E. ha comunicato che [REDACTED]

(Allegato 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

AI VENTENNIO erano proprietari i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] dai sigg. Rizzo Luigi nato a Milano il 10/04/1935 e Gussoni Rizzo Maria nata a Cornaredo il 1/04/1938.

Il bene era identificato al Nceu di Cornaredo nell'allora Vigente Catasto Terreni al fg. 2 mapp. 782 di ha 0.06.40, fg. 2 mapp. 779 di ha 0.01.30, fg. 2 mapp. 740 di ha 0.02.00 (sede stradale), fg. 2 mapp. 397 di ha. 0.01.20 (sede stradale) per la quota complessiva di 1/1.

In tale atto si rileva che "l'accesso, si ha dalle vie Cascina Croce e Omero. Si precisa che i mappali 740 e 397 del foglio 2 sono lasciati a sede stradale ed inoltre, i mappali 782 e 779 sono interessati, lungo il lato di nord-ovest della fascia di rispetto stradale prevista dal P.R.G. di Cornaredo. Lungo detta fascia che interessa una superficie di circa mq 177 del terreno qui venduto, non è possibile costruire ed inoltre, l'area stessa non viene conteggiata nei calcoli per il volume edificatorio del lotto"

(Allegato 5: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio dott. Faustino Colianni – Milano in data 02/04/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 2[^] e al Catasto di via Manin 27, alla data del 13/04/2022 si evince:

(allegato 6: Ispezioni ipotecarie)

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 giudiziale iscritta il 01/07/2019 ai nn.84023/15530 derivante da atto giudiziario, DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Milano, del 29/01/2019 rep. 2095/1

Importo ipoteca € 10.000,00 di cui € 7.038,25 di capitale

Grava sui beni oggetto del pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2019 ai nn.98900/18426 derivante da atto giudiziario, DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Milano, del 21/02/2019 rep.58610/1

Importo ipoteca € 130.000,00 di cui € 108.369,34 di capitale

Grava sui beni oggetto del pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/01/2020 rep.177, trascritto il 07/02/2020 ai nn.14762/8811, Atto Giudiziario del 03/01/2020 numero di rep. 177 contro [REDACTED]

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

Si segnala che sia dall'atto di provenienza e dalla relativa nota di trascrizione si rileva che la quota di proprietà del bene di spettanza del sig. [REDACTED]

- Altre trascrizioni

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile **NON** fa parte di un CONDOMINIO.

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Spese di gestione condominiale

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. In quanto per accedere al porticato esterno da cui si ha accesso all'unità bisogna percorrere alcuni gradini non dotati di servo scale. E' possibile utilizzare per l'accesso all'immobile al piano terreno dove è ubicata la tavernetta, bagno e locale caldaia un ingresso secondario ma da tale piano non è possibile accedere ai piani superiori attraverso scale non dotate di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è avvenuta agli inizi degli anni '80 del secolo scorso.

Il fabbricato risulta azzonato dalla Variante al PGT approvato con Delibera del C.C. N. 13 in data

04/04/2019 e divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. in data 07/08/2019. vigente PGT in "Zona B2 residenziale" ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico dell'epoca della costruzione.

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 136/80 protocollo N. 10413 del 25/09/1980 per "costruzione di civile abitazione"

Si è rilevata una trascrizione relativamente alla PE 136/80 di SFRUTTAMENTO PARZIALE DI VOLUME per "Atto di identificazione dell'area di proprietà [REDACTED] [REDACTED] oggetto di sfruttamento parziale della volumetria prevista dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente" stipulato dal notaio dott. Artidoro Solaro repertoriato al n. 23013, trascritto ai nn.70213/56016 in data 19/12/1980 tra i [REDACTED]

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 136/80 protocollo N. 8229 del 29/06/1981 per "disegni aggiornati civile abitazione"

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 118/81 del 29/06/1981 per "demolizione con arretramento di recinzione per formazione di parcheggio"

- D.I.A. presentata in data 07/06/2004 Protocollo Generale N. 11105 Pratica 129/2004 per "parziale demolizione recinzione esistente, realizzazione cancello carraio automatico con comando a distanza in acciaio con appoggi costituiti da pilastri in acciaio, realizzazione di cancelletto pedonale secondario con sola apertura meccanica manuale, posa di cancelletto di completamento (laterale al cancelletto) identica alla preesistente.

E' stata presentata Comunicazione di Fine Lavori in data 22/06/2005 al n. 11915 di protocollo.

ABITABILITÀ

E' stata rilasciata relativamente alla Pratica 136/80 l'Abitabilità in data 14/02/1983.

(allegato 7: Pratiche edilizie, disegni di progetto e abitabilità)

(allegato 8: Atto di sfruttamento parziale di volume)

7.2. Conformità edilizia: NO

Al sopralluogo lo stato di fatto degli immobili non risultava conforme ai disegni di progetto depositati e relativi alla - CONCESSIONE EDILIZIA N. 136/80 protocollo N. 8229 del 29/06/1981 per "disegni aggiornati civile abitazione" ultima pratica relativa all'unità immobiliare relativa al fabbricato presente agli atti.

Le difformità rispetto ai disegni di progetto della CONCESSIONE EDILIZIA N. 136/80 consistono in:

- le altezze interne della zona cantina attualmente utilizzata a tavernetta sono di H=2,46 m mentre sui disegni di progetto viene indicata una altezza interna di H=2,25 m e con una destinazione cantina, Dai contatti avuti con l'Ufficio Tecnico del Comune per assentire lo stato attuale di utilizzo della tavernetta è necessario una altezza interna H= 2,40 m e che siano verificati i necessari rapporti aeroilluminanti anche ai fini dell'abitabilità della stessa.

Inoltre non sarebbe stata mai presentata una pratica di installazione del camino presente nè si è a conoscenza se la canna fumaria rispetti le norme tecniche vigenti.

Si segnala inoltre che nella tavola di progetto il ripostiglio al piano terra, adiacente al locale caldaia e alla tavernetta, è stato adibito a bagno con la presenza di sanitari e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto che indica una destinazione ripostiglio.

Inoltre le altezze interne misurate dei piani terra/rialzato e primo rialzato sono di H=2,95 m mentre nelle tavole di progetto viene indicata una altezza di H=2,90 m

Al piano primo è stato lievemente spostato il tavolato nella parte di sinistra che divideva lo stesso disimpegno dalla camera riducendo lievemente la superficie della stessa camera ed ampliando la superficie del disimpegno stesso.

Al piano seminterrato, nella zona disimpegno, nello stato dei luoghi, è stato demolito il tavolato che nella tavola di progetto è indicato dello spessore di 10 cm e che separava tale disimpegno dal box e pertanto contrariamente a quanto indicato nella tavola di progetto.

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non si attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Cornaredo comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti; **dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.**

Da quanto dichiaratoci dall' Ufficio Tecnico gli abusi relativi alla trasformazione d'uso da cantina a tavernetta comporta una sanzione variabile da € 516 a € 5.000. Possiamo ritenere ipotizzabile di massima un valore medio di circa € 3.000 a solo livello orientativo.

Costi stimati: € 11.000,00 così ripartiti: € 2.000 per costi medi professionali per la pratica edilizia onerosa oltre a € 1.000 per la predisposizione e presentazione della richiesta di abitabilità della tavernetta, € 3.000 orientativa di sanzione amministrativa, € 5.000 orientativi per i lavori per riportare l'altezza al valore di 2,40 m richiesti dal Comune con la realizzazione di una controsoffittatura.

Nella pratica da presentarsi dovranno essere anche sanate le altre difformità riscontrate e sopra enucleate.

Costi stimati: 11.000,00

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario e pertanto previa analisi di fattibilità, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Dai costi sopra stimati sono escluse possibili eventuali ammende e/o sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Cornaredo e da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale in atti.

Le difformità consistono in:

- La tavernetta al piano terra sulla planimetria catastale indica una altezza interna di H= 2,25 m contrariamente alla altezza rilevata di H=2,46 m circa dello stato dei luoghi. Attualmente tale tavernetta è indicata sulla planimetria catastale con la dizione "cantina".

- al piano terra il locale disimpegno presentava sulla planimetria catastale una porta di accesso al box. Tale porta è stata tamponata e l'accesso avviene direttamente dal disimpegno al box avendo demolito il tavolato frontale che divideva lo stesso disimpegno dal box.

-dopo la presentazione e il rilascio della pratica edilizia in sanatoria dovrà essere presentata una planimetria catastale in aggiornamento.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

-dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con il sistema informatizzato Docfa da parte di un tecnico asseverante.

Costi stimati: € 1.500,00.

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:

APPARTAMENTO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	141,0	100%	141,0
Balconi	mq.	35,0	33%	11,6
porticato aperto	mq.	12,0	20%	2,4
taverna e loc.acces	mq.	83,0	50%	41,5
ripostiglio p. S1	mq.	6,0	50%	3,0
area esterna	mq.	617,0	3%	15,4

894,00 mq
lordi

214,90 mq
commerciali

- Si precisa che l'area esterna fino a 25 mq viene calcolata al 10% mentre la restante parte è conteggiata al 2%.

N.1 BOX DOPPIO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box doppio	mq.	52,0	100%	52,0
		52,0		52,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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: 2° semestre 2021

Comune: CORNAREDO

Fascia/Zona: Periferia/periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.350 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,4 / prezzo max. 5.5 (Euro/mq x mese)

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

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

Valore di locazione prezzo min. 2,8 / prezzo max. 4.2 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Comune: CORNAREDO

Posizione/Zona: semiperiferia

- Tipologia prevalente: abitazioni civili

Quotazioni: ville

Valore minimo Euro/mq 1.376 – Valore medio: Euro/mq 1.552; Valore massimo Euro/mq 1.727

Quotazioni: box

Valore minimo Euro/mq 676 – Valore medio: Euro/mq 820; Valore massimo Euro/mq 964

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione p. S1-T-1	A7	214,9	€ 1.700,00	€ 365.330,00
Box doppio	C6	52,0	€ 1.000,00	€ 52.000,00
			TOTALE	€ 417.330,00

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	€ 417.330,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 20.866,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 12.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 383.963,50
arrotondato	€ 384.000,00

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'unità immobiliare non risulta essere oggetto di contratti locativi

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile pur avendo due accessi di cui uno da via Omero ed un altro da via Cascina Croce per disposizione e distribuzione planimetrica interna avente una specifica caratteristica edilizia di villa unifamiliare singola **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

L'immobile è stato oggetto di esecuzione immobiliare e nella nota di trascrizione del pignoramento contro il sig. [REDACTED]

La quota di proprietà di ½ della sig.ra [REDACTED] è pertanto di € **192.000,00** essendo il valore dell'intero pari a € **384.000,00**

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 02/09/2022

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Certificato [REDACTED], Certificato di Residenza e di Stato di famiglia [REDACTED]
- 3) Visure storiche catastali, planimetrie, estratto di mappa, visura al catasto terreni
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Pratiche edilizie, disegni di progetto e Rilascio Abitabilità
- 8) Atto di sfruttamento parziale di volume
- 9) Documentazione fotografica