
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. 1237/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
27-02-2019 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – CORNAREDO (MI)
Via Brera N.18/D

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 526, subalterno 19

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Categoria: Box autorimessa [C/6]

Dati Catastali: foglio 9, particella 526, subalterno 17

2. Stato di possesso

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO S.P.A. - EQUITALIA

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO S.P.A. - EQUITALIA

5. Comproprietari

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Comproprietari: NESSUNO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Comproprietari: NESSUNO



6. Misure Penali

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Misure Penali: NO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Brera n. 18/D – CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

Prezzo da libero: € 113.257,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Nota :

Il perito tiene a precisare che a seguito di verifiche in Conservatoria di Milano, e col reperimento della compravendita : Trattasi di diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90, dal 02-06-1983 al 02-06-2073; ancora da riscattare al Comune di Cornaredo (MI); Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI) e la Società C.I.M.E.P. e NORA Soc. Coop. s.r.l. del 02-06-1983 ai nn.24397-1294 Notaio Clemente Michelarcantego di Milano; trascritta a Milano 2 in data 14-06-1983 ai nn. 35873-28887; alla scadenza della concessione (02-06-2073) gli immobili costruiti e le loro pertinenze, se non riscattati, diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.



Beni in Via Brera n. 18/D
Località/Frazione
CORNAREDO (MI) - 20010

Lotto: 001 - Via Brera n. 18/D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO
(MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T
Abitazione di tipo economico [A/3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ Stato Civile: celibe. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ Proprietà 1/1, foglio 9, particella 526, subalterno 19, indirizzo Via Brera n.18/D , piano 1-T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,0 vani, superficie MQ. 99, rendita € 526,79;

Derivante da: Variazione nel classamento del 27-12-2014 prot. n. MI0816844, in atti dal 27-12-2014. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.340709.1/2014). Variazione del 25-05-1999 in atti dal 25-05-1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.378878.1/1999). SCRITTURA PRIVATA del 09-03-1999 voltura in atti dal 25-05-1999, repertorio n.52694 Rogante NOTAIO TREZZA A. sede : Milano, registrazione AP Milano (n.6854 del 25-03-1999 COMPRAVENDITA (n.320438/1999)).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO PRIMO: altra unità-parti comuni scala; area condominiale-cortile; area condominiale-cortile; area condominiale-cortile. CANTINA PIANO TERRA: altra unità; cortile; altra unità; corridoio comune.

Conformità catastale : SI

L'appartamento con cantina ed il box; in Catasto risultano di Proprietà, anche se in realtà dagli atti trattasi solo di diritto di proprietà superficaria; occorrerà presentare un modulo a rettifica in Catasto: COSTO €.300,00.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T
Box autorimessa [C/6]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza:
~~XXXXXXXXXX~~ Stato Civile: celibe. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ Proprietà 1/1, foglio 9, particella 526, subalterno 17, indirizzo Via Brera n.18/D , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 12,0 mq, superficie MQ. 12, rendita € 35,33;

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 09-03-1999 protocollo n.589667 voltura in atti dal 13-06-2001, repertorio n.52694 Rogante NOTAIO TREZZA A. sede : Milano, registrazione AP sede: Milano (n.6854 del 25-03-1999 COMPRAVENDITA (n.320438.1/1999)).

Confini: Da nord in senso orario : BOX autorimessa: altra unità; altre unità-cantine; area condominiale-cortile; area condominiale-cortile.



Conformità catastale : SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di CORNAREDO (MI) in una area residenziale; in zona centrale, edificate nel 1982; nello specifico trattasi di un appartamento con cantina e box autorimessa facente parte di un complesso di edifici di edilizia popolare. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (buoni), Luoghi di culto (discreti), Scuole materne ed asili (sufficienti), Scuole primarie e secondarie (sufficienti), Farmacie (discreto), Bar e ristoranti (discreto), Negozi al dettaglio (discreto), Supermercati (sufficienti), Centro sportivo (sufficiente), Ufficio postale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste-agricole.

Importanti centri limitrofi: Pregnana Milanese; San Pietro all'olmo; Bareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Campo dei tulipani; Parco Agricolo Sud Milano.

Attrazioni storiche: Chiesa dei Santi Giacomo e Filippo; Chiesa di Sant Apollinaire; Chiesa di San Rocco; Cappella della Beata Vergine Immacolata; Villa Gavazzi Restelli; Villa Busca Dubini; Palazzo Dugnani.

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale Ovest di Milano circa km. 3; A50-A4 MILANO-TORINO circa km.5; Autolinea 420 da Molino Dorino, MM1 per Cornaredo; Strada Statale 11 PADANA angolo Via San Siro; Autolinea Mobibus Z620 da Piazzale Lotto per Cornaredo; Aeroporto Milano Malpensa circa km.45, Aeroporto Milano Linate circa km.35, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.65.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Abitazione di tipo economico [A/3]

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI), Trattasi di diritto di proprietà superficaria per la durata di anni 90, dal 02-06-1983 al 02-06-2073; ancora da riscattare al Comune di Cornaredo (MI); Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI) e la Società C.I.M.E.P. e NORA Soc. Coop. s.r.l. del 02-06-1983 ai nn.24397-1294 Notaio Clemente Michelarcantego di Milano; trascritta a Milano 2 in data 14-06-1983 ai nn. 35873-28887; alla scadenza della concessione (02-06-2073) gli immobili costruiti e le loro pertinenze, se non riscattati, diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale iscritta contro [REDACTED]; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29-09-1973 NUM.602; Importo ipoteca: €. 28.282,78; Importo capitale: €. 14.141,39 ; A rogito di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. in data 15/11/2005 ai nn. 30925/68; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/11/2005 ai nn. 178533-48335 ; Note: A FAVORE ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

- Ipoteca giudiziale iscritta contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €. 150.000,00; Importo capitale: €. 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI PARMA in data 28/11/2011 ai nn. 2702; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/02/2012 ai nn. 18268-2838 ; Note: A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. ; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 256.727,79, oltre interessi, spese, onorari e successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 23/04/2014 ai nn. 6814 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 01/07/2014 ai nn. 58608/40831; A FAVORE DI CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. ; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 156.993,21, oltre interessi, spese, onorari e successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.100,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non ci sono altri morosi oltre al soggetto in esecuzione; e come da comunicazione dell'Amministratore l'esecutato risulta regolarmente pagante le spese condominiali 2017-2018.

Millesimi di proprietà: 61,64; mill. (compreso cantina e box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: La manutenzione delle strade interne è di competenza del Comprensorio; così come la potatura degli alberi ad alto fusto, (da preventivare costo al caso come extra).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI)
Via Brera n. 18/D - P.1-T

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: GARAVAGLIA ERCOLE e MALTESE MICHELA ISABELLA dal 03/07/1987 al 09-03-1999 . In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito di NOTAIO MICHELARCANGELO CLEMENTE, in data 03/07/1987, ai nn. 52-639; trascritto a MILANO 2, in data 27/07/1987, ai nn. 59319/42852.

Titolare/Proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~ dal 09/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ANTONIO TREZZA, in data 09/03/1999, ai nn. 52694; trascritto a MILANO 2, in data 24/03/1999, ai nn. 25765/18225.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI)
Via Brera n. 18/D - P.1-T

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 220/81

Intestazione: COOP. NORA S.R.L.

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: REALIZZAZIONE DI TRE PALAZZINE PER 45 APPARTAMENTI COMPLESSIVI IN EDILIZIA SOVVENZIONATA.

Oggetto: nuova costruzione

Domanda : in data 14-10-1981 prot. 14249

Rilascio in data 01/06/1982 prot. 6181



Collaudo C.A. Del 21-02-1984 N.5007/69;
Abitabilità/agibilità : del 05-12-2005 prot. 10907;

Numero pratica: 84/1999
Intestazione: RIGOLI FRANCESCO
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA
Per lavori: MODIFICHE INTERNE
Oggetto: modifiche
Richiesta in data 06-04-1999
Rilascio in data 15/06/1999

Numero pratica: 148/2004
Intestazione: VARI CONDOMINI
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
Per lavori: DIVERSA DISTRIBUZIONE TAVOLATI INTERNI E MODIFICHE DI FACCIATA.
Oggetto: modifiche
Richiesta in data 17-06-2004 PROT. 11861
Rilascio in data 07/09/2004

Nota :

Il perito tiene a precisare che a seguito di verifiche in Conservatoria di Milano, e col reperimento della compravendita : Trattasi di diritto di proprietà superficaria per la durata di anni 90, dal 02-06-1983 al 02-06-2073; ancora da riscattare al Comune di Cornaredo (MI); Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI) e la Società C.I.M.E.P. e NORA Soc. Coop. s.r.l. del 02-06-1983 ai nn.24397-1294 Notaio Clemente Michelarantego di Milano; trascritta a Milano 2 in data 14-06-1983 ai nn. 35873-28887; alla scadenza della concessione (02-06-2073) gli immobili costruiti e le loro pertinenze, se non riscattati, diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.
Occorrerà riscattare presso il Comune di Cornaredo (MI), per ottenere il pieno titolo di proprietà:
COSTO: Oneri Comunali : circa €.4.500,00 + Costo Notaio per aggiornamento atto: circa €. 1.500,00 =
TOTALE COSTO: circa €. 6.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T
e
Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3] SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

Box autorimessa [C/6] SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A/3] e Box autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	num. 48 del 29/10/ 2013 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	TAV.1.5-B.2 : INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI URBANI ; AMBITO B CORNAREDO CENTRO; TAV.1.7-B.4 : DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ; EDIFICIO RESIDENZIALE; TAV.1.14-B.11 : CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE ; CLASSE 2-SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA; TAV.1.10-B.7 : STATO DI ATTUAZIONE P.G.T. VIGENTE ; AMBITO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA RESIDENZIALE
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI) e la Società C.I.M.E.P. e NORA Soc. Coop. s.r.l. del 02-06-1983 ai nn.24397-1294 Notaio Clemente Michelarcantego di Milano, per la durata di anni 90, dal 02-06-1983 al 02-06-2073; trascritta a Milano 2 in data 14-06-1983 ai nn. 35873-28887.
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<u>SI</u> <u>Trattasi di diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90, dal 02-06-1983 al 02-06-2073; ancora da riscattare al Comune di Cornaredo (MI); Convenzione con il Comune di Cornaredo (MI) e la Società C.I.M.E.P. e NORA Soc. Coop. s.r.l. del 02-06-1983 ai nn.24397-1294 Notaio Clemente Michelarcantego di Milano; trascritta a Milano 2 in data 14-06-1983 ai nn. 35873-28887; alla scadenza della concessione (02-06-2073) gli immobili costruiti e le loro pertinenze, se non riscattati, diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.</u>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T

e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D – P.T.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T.**

L'appartamento completo di cantina si trova nel Comune di Cornaredo (MI) più precisamente in Via Brera N.18/D, di tipologia abitativa residenziale-popolare; si trova nel fabbricato con particella 526, numero 18/D, al piano primo (appartamento ed al piano terra (cantina); l'accesso avviene da ingresso condominiale pedonale e carraio su Via Brera N.18; essendo un complesso di fabbricati, sono presenti strade interne private che distribuiscono ai vari lotti, con parcheggi locali, aree a verde con alberi ad alto fusto; e da un secondo ingresso sul retro (area condominiale box autorimesse); l'edificio è dotato di scala ed ascensore; l'accesso all'immobile avviene da porta blindata posta su pianerottolo comune delle scale; l'immobile è composto da : ingresso-soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno-corridoio, due camere, delle quali una con balcone; due bagni, di cui uno cieco con estrazione forzata; ed un locale ripostiglio. Alla cantina (P.T.) ci si accede tramite porta su corridoio comune-scala condominiale, ed ingresso cantina di pertinenza con porta in ferro; il tetto condominiale risulta piano, lastrico solare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza: ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: celibe. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: 1-T

L'edificio è stato costruito nel: **1982** e modificato nel **2004**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h.270 cm P.1.; e circa max h.230 cm P.T.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 (compreso lastrico solare) e di cui interrati n. 0;

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in discrete condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in sufficienti condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: piana materiale: misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a tre rampe attorno ascensore materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta a battente materiale: alluminio e vetro apertura: elettrica condizioni: buone Nota : il fabbricato trovandosi in un complessi di edifici, non ha recinzione.
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle



	materiale protezione: p.v.c. condizioni: buone . - Note: I serramenti sono completi di vetrocamera. Con inferriate esterne
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Nota: alcune porte sono di tipologia a soffietto, con vetro.
Manto di copertura	materiale: impermeabilizzazione e piastrellatura condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera con isolamento rivestimento: plastico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto, battuto di cemento, quadrotti in graniglia, beola condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: al civile condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con rivestimento in legno condizioni: buone .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra naturale condizioni: buone
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea condizioni: discrete
Antifurto	tipologia: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone .
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone Nota : Contatore gas su balcone, ventilazione in cucina.
Climatizzazione	tipologia: no

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 20% per cantina; con coefficiente al 25% per balconi, pertanto appartamento mq. 92,00 x 100%=mq.92,00; cantina mq 2,50 x 20%=mq.0,50; balcone mq.24,61 x 25%=mq.6,15; per un totale



arrotondato in eccesso di MQ.99,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina	sup lorda di pavimento	99	1,00	99
		99		99

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1982-2004

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: 1982 - 2004

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi. Sono presenti solamente degli estintori.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. SI

ASCENSORE MATRICOLA MI.23761/84 (NUMERO DI FABBRICA 5768) del 1984; tipologia OLEODINAMICO A FUNI; Impresa di manutenzione : F.LLI BOSISIO

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

Descrizione: **Box autorimessa [C/6] di cui al punto B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T**

Il box autorimessa si trova nel Comune di Cornaredo (MI) più precisamente in Via Brera N.18/D, di tipologia abitativa residenziale; al piano terra; l'accesso avviene da Via Brera, N.18, strade interne private, cortile condominiale, edificio 18/D, senza recinzioni; l'accesso all'immobile avviene da portone basculante metallico.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza ~~XXXXXXXXXX~~~~XXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: celibe. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 12,00



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: **1982** e modificato nel **2004**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa m. h.230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 (compreso lastrico solare) e di cui interrati n. 0;

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il box autorimessa risulta in discrete condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in sufficienti condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in predalles prefabbricate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e blocchetti in cemento vibrocompresso condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Senza recinzione.
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: solaio in predalles prefabbricate condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: blocchetti prefabbricati senza intonaco interno, condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto, battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Plafoni	materiale: predalles a vista senza intonaco condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ed esterna tensione: 220V condizioni: discreto
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, si calcola con coefficiente al 100% per box autorimessa; pertanto box autorimessa mq. 12,00 = per un totale arrotondato di **MQ.12,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box autorimessa	sup lorda di pavimento	12	1,00	12
		12		12

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1982-2004

Impianto a norma. SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi. Sono presenti solamente degli estintori.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. SI

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Gennaio 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Cornaredo (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cornaredo(MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.300,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.350,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 primo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.350,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti), o da ristrutturare: euro min.950,00 max 1.150,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2017, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, appartamenti recenti (entro 40 anni) ristrutturati: euro min.1.400,00 max 1.700,00; TEMA Borsa



Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti), o da ristrutturare: euro min.1.100,00 max 1.250,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti), o da ristrutturare: euro min.1.100,00 max 1.250,00; Agenzie Immobiliari di zona; Cornaredo (MI), zona centro : euro min.1.100,00 max 1.800,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 primo semestre; Cornaredo (MI), zona centrale-CENTRO URBANO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, BOX: euro a corpo min.13.000,00 max 16.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2017, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, BOX: euro a corpo min.13.000,00 max 16.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, BOX: euro a corpo min.13.000,00 max 15.000,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, Cornaredo (MI), zona centro, BOX: euro a corpo min.13.500,00 max 15.500,00; Agenzie Immobiliari di zona; Cornaredo (MI), zona centro, BOX : euro a corpo min.13.000,00 max 15.000,00;

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nota : Il perito tiene a precisare che la suddetta quota (proprietà superficiria), non ha una commerciabilità equivalente a quella detenuta dalla piena proprietà, ritiene di effettuare un abbattimento del 15% del valore del bene. (Val. €/mq. 1.350,00 – 15% 200,00 = 1.150,00)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	99	€ 1.150,00	€ 113.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.850,00
Valore corpo	€ 113.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.850,00

B Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T . Box autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nota : Il perito tiene a precisare che la suddetta quota (proprietà superficiria), non ha una commerciabilità equivalente a quella detenuta dalla piena proprietà, ritiene di effettuare un abbattimento del 15% del valore del bene. (Val. a corpo €. 14.000,00 – 15% 2.000,00 = €. 12.000,00)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box autorimessa	12	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
---	-------------



Valore corpo	€ 12.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.1-T	99	€ 113.850,00	€ 113.850,00
B	Box autorimessa in Comune di CORNAREDO (MI) Via Brera n. 18/D - P.T	12	€ 12.000,00	€ 12.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) (€ 125.850,00) € 6.292,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: NOTA : da comunicazione ricevuta da Amministratore, l'esecutato risulta che ha regolarmente pagato le spese condominiali 2017-2018. € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.257,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 113.257,50

Allegati

- ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
- ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
- ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico, data sopralluogo peritale 30-10-2018;
- ALLEGATO 4 : Visure e scheda catastale;
- ALLEGATO 5 : Compravendita, divisione;
- ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, e ipoteche;
- ALLEGATO 7 : Nomina e verbale di giuramento dell'esperto;
- ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;



ALLEGATO 9 : Risposta Agenzia Entrate per verifica contratti;
ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
ALLEGATO 11 : Spese condominiali e certificazioni impianti;
ALLEGATO 12: Certificati Anagrafici;
ALLEGATO 13: Comunicazioni alle parti;
ALLEGATO 14 : Certificazione pendenze e provvedimenti Cancelleria Civile Tribunale di Milano.

Data generazione:
18-01-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini



