

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2186/2018

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: complesso immobiliare in Cornaredo (MI) via Sempione, 2



LOTTO UNICO

(Complesso immobiliare ad uso artigianale-produttivo con porzione residenziale)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE - SUB. 1

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 (accesso pedonale identificato dal civico n. 4) consistente in appartamento a piano primo, composta da:

- vano scala di collegamento tra i piani seminterrato, rialzato, primo e sottotetto;
- a piano primo: disimpegno, due bagni, soggiorno, cucina, pranzo, antibagno, tre camere, tre balconi, un terrazzo, con annessi:
 - a piano seminterrato disimpegno, locale caldaia e cantina;
 - a piano rialzato: ingresso, disimpegno e "studio" (di fatto, si tratta dell'ingresso principale e dell'ufficio amministrativo del complesso artigianale);
 - a piano sottotetto cinque locali di sgombero e un servizio igienico.

Nota dell'esperto: alla data del sopralluogo si constatavano alcune difformità nella distribuzione interna. Si veda quanto esposto al paragrafo 7 che segue – regolarità edilizia e catastale.

LABORATORI - SUB. 4

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 consistente in uffici e laboratori a piano rialzato e seminterrato, composta da:

- a piano rialzato ingresso, tre laboratori suddivisi con pareti mobili, antibagno e wc;
- a piano seminterrato: ingresso, quattro locali laboratorio-cantine separati da pareti mobili, un locale tecnico (locale quadri elettrici).

Nota dell'esperto: alla data del sopralluogo si constatava una lieve difformità, consistente nella formazione del locale quadri elettrici, non rappresentato sulla planimetria catastale. Si veda quanto esposto al paragrafo 7 che segue – regolarità edilizia e catastale.

AUTORIMESSA - SUB. 5

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 consistente in due vani ad uso autorimessa a piano terra, con accesso dall'area cortilizia comune.

Nota dell'esperto: alla data del sopralluogo si constatava una lieve difformità, consistente nella suddivisione della u.i. in due vani. Si veda quanto esposto al paragrafo 7 che segue – regolarità edilizia e catastale.

CAPANNONE E UFFICI - SUB. 701

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 consistente in uffici e laboratori a piano terra, interrato primo, composta da:



- a piano terra: capannone con annesso deposito e servizi igienici, quattro depositi esterni e una tettoia;
- a piano interrato: locale sgombero, sottoscala, passaggio interrato di collegamento con l'interrato del sub. 4;
- a piano primo: disimpegno, due uffici (originariamente abitazione del custode), un bagno.

Nota dell'esperto:

- i quattro depositi a piano terra di fatto sono tettoie installate tra i muri di confine e i muri perimetrali del capannone e dell'edificio sub. 1.
- Gli uffici posti a piano primo sono soprastanti l'autorimessa sub. 5.

AREA CORTILIZIA COMUNE - SUB. 702

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 consistente nell'area cortilizia comune alle unità immobiliari subb. 1, 4, 5, 701 sopra descritte.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dei beni.

In forza di successione in data 11/10/2006 (successione apertasi in data 21/06/2005) trascritta in data 22/09/2008 ai nn. 135550/84695 acquisiva la proprietà di 1/2 dei beni. Accettazione tacita dell'eredità trascritta con nota del 19/11/2020 - Registro generale n. 131577, Registro particolare n. 83892.

Si veda la nota di trascrizione allegato 19a reperita dalla sottoscritta.

In forza di successione in data 03/03/2008 (successione apertasi in data 17/08/2006) trascritta in data 20/08/2009 ai nn. 108877/66802 acquisiva la restante quota di 1/2 della proprietà dei beni.

Accettazione tacita dell'eredità trascritta con nota del 19/11/2020 - Registro generale n. 131578, Registro particolare n. 83893.

Si veda la nota di trascrizione allegato 19b reperita dalla sottoscritta.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di CORNAREDO come segue (all. da 1 a 10 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)

ABITAZIONE - SUB. 1

Intestati: Proprietà per 1/1
bene personale

- dati identificativi: foglio **1**, particella **342**, subalterno **1**
- dati classamento: cat. **A/2**; classe 1; consistenza 11 vani; Totale: 288 m², totale escluse aree scoperte: 288* m²; rendita € 1.221,42
- indirizzo: Via Sempione n. 2 piano: T-1-2-S1;
- dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota dell'esperto: la visura catastale non riporta correttamente la superficie catastale al netto dei balconi.

LABORATORI - SUB. 4

Intestati: Proprietà per 1/1
bene personale



- dati identificativi: foglio **1**, particella **342**, subalterno **4**
- dati classamento: cat. **D/7**; classe -; consistenza -; Superficie catastale: -; rendita € 1.151,70
- indirizzo: Via Sempione n. 2 piano: T-S1;
- dati derivanti da: Frazionamento del 22/05/1990 in atti dal 03/10/1998 FIN 98/99 (n. 137108.1/1990).

AUTORIMESSA - SUB. 5

Intestati: Proprietà per 1/1
bene personale

- dati identificativi: foglio **1**, particella **342**, subalterno **5**
- dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 40mq; Superficie catastale Totale: 40mq; rendita € 101,23
- indirizzo: Via Sempione n. 2 piano: T;
- dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CAPANNONE E UFFICI - SUB. 701

Intestati: Proprietà per 1/1
bene personale

- dati identificativi: foglio **1**, particella **342**, subalterno **701**
- dati classamento: cat. **D/7**; classe -; consistenza -; Superficie catastale: -; rendita € 3.098,00
- indirizzo: Via Sempione n. 2 piano: T-1-S1;
- dati derivanti da: variazione nel classamento del 11/11/2008 protocollo n. MI0912405 in atti dal 11/11/2008 variazione di classamento (n. 76255.1/2008).

AREA CORTILIZIA COMUNE - SUB. 702

Intestati: n.p. – ente urbano – bene comune non censibile

- dati identificativi: foglio **1**, particella **342**, subalterno **702**
- dati classamento: cat. -; classe -; consistenza -; Superficie catastale: -; rendita -
- indirizzo: Via Sempione n. 2 piano: T;
- dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/05/2008 protocollo n. MI0447871 in atti dal 16/05/2008 costituzione di BCNC (n. 33336.1/2008).

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 - Particella 342 – Qualità: Ente Urbano – superficie 15 are, 70 centiare (pari a mq 1570) – Reddito –

Coerenze del complesso immobiliare nell'insieme:

da Nord in senso orario: mappali 704 e 844, mappale 697, mappale 2055, via Gian Battista Vico, via Sempione da cui si accede.

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

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di CORNAREDO

Fascia/zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO – al confine con le zone periferiche di Cornaredo e di Settimo M.se

Tipologia prevalente: abitazioni monofamiliari di tipo economico, abitazioni in condominio, fabbricati artigianali-produttivi

Destinazione: residenziale e artigianale

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Rho centro (linee suburbane S5, S6, S11 Varese-Milano, Saronno-Milano, Milano-Rho) a circa 4 km, con collegamenti autobus.

Principali collegamenti viabilistici: a 500m circa dalla Autostrada A4 – Torino-Milano, barriera di Rho.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da:

1. fabbricato sub. 1 e 4 – palazzina ad uso laboratori ed abitazione:

L'accesso avviene dalla via Sempione, da cancello pedonale al civico n. 4 e da cancello carraio al civico n. 2. Dal cancello pedonale, percorrendo il vialetto nel cortile comune, si accede all'ingresso della palazzina ed alla scala "di rappresentanza". Dal cancello carraio, percorrendo il cortile comune, si accede alla scala di ingresso alla zona laboratori.

- struttura: travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta principale in ferro e vetro a doppio battente, porta di accesso alla zona laboratori a doppio battente in legno e vetro;
- servizio di portineria: non presente; **l'immobile versa in stato di abbandono;**
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.**

2. fabbricato sub. 5 e 701 – capannone, autorimessa e soprastanti uffici, tettoie:

L'accesso avviene dalla via Sempione, da cancello carraio al civico n. 2. Dal cancello carraio, percorrendo il cortile comune, si accede alla autorimessa, alla tettoia-deposito da cui parte la scala di ingresso agli uffici a piano primo, ed al capannone ed annessi depositi-tettoie.

- struttura: travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento o struttura metallica; coperture dei depositi in legno o struttura metallica;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta principale del capannone in ferro e vetro, scorrevole con anta pedonale;
- servizio di portineria: non presente; **l'immobile versa in stato di abbandono;**
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.**

3. Area cortilizia sub. 702:

L'accesso avviene dalla via Sempione, da cancello pedonale al civico n. 4 e da cancello carraio al civico n. 2. Dal cancello pedonale, percorrendo il vialetto nel cortile comune, si accede all'area a giardino annessa alla palazzina residenziale-laboratori. Dal cancello carraio, si accede al cortile comune, antistante il capannone e autorimessa.

- struttura: n.p.;
- facciate: n.p.;
- accesso: cancelli in metallo;



- servizio di portineria: non presente; **l'immobile versa in stato di abbandono;**
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.**

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 11 piante da rilievo metrico e 12 rilievo fotografico)

1. ABITAZIONE SUB. 1

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione n. 4 (catastalmente via Sempione 2) consistente in:

- Ingresso dal giardino comune, da androne con portone in metallo e vetro e scala in graniglia di marmo;
 - vano scala di collegamento tra i piani seminterrato, rialzato, primo e sottotetto;
 - a piano seminterrato: disimpegno, locale caldaia e cantina;
 - a piano rialzato: ingresso, disimpegno e "studio" (di fatto, si tratta dell'ingresso principale a quella che era la zona uffici e amministrazione del complesso artigianale);
 - a piano primo: ingresso-disimpegno, due bagni, soggiorno, cucina, pranzo, un locale "sgombero"-antibagno, tre camere, tre balconi, un terrazzo coperto da tettoia;
 - a piano sottotetto cinque locali di sgombero e un servizio igienico.
- esposizione: triplo affaccio est – sud - ovest;
 - porte di accesso: a piano terra: in metallo e vetro a doppio battente; a piano interrato: in metallo e vetro a battente singolo;
 - infissi esterni: legno con vetro singolo;
 - sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in legno e in pvc;
 - porte interne: tipo a battente in legno tamburato e inserto in vetro;
 - pareti: normalmente tinteggiate, o rivestite con tappezzeria; rivestimento in ceramica in bagni ed in cucina. **Si segnala la presenza di macchie e scrostamenti di alcune pareti e plafoni, presumibilmente conseguenti a infiltrazioni;**
 - pavimenti: in graniglia di marmo, salvo in bagni e cucina in cui è posata ceramica;
 - impianto citofonico: non verificabile;
 - impianto elettrico: sotto traccia – condizioni non verificabili;
 - impianto idrico: sotto traccia – condizioni non verificabili;
 - **impianto termico:** riscaldamento centralizzato, in comune al sub. 4. Caldaia installata a piano seminterrato, radiatori in ghisa. **Impianto datato, caldaia OBSOLETA.**
 - acqua calda sanitaria: prodotta con boiler elettrici installati nei servizi igienici;
 - servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca;
 - altezza dei locali: appartamento a piano primo: 3,05m; ingresso e "studio" a piano terra: 3,16m; piano seminterrato: 3,05m; piano sottotetto: altezza minima 1,10m, altezza massima 2,89m;
 - **condizioni generali: scarse. L'immobile versa in evidente stato di abbandono.**

Si segnala la possibilità che nell'area cortilizia siano interrati serbatoi di combustibile relativi all'impianto di riscaldamento obsoleto.

2. LABORATORI SUB. 4

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione n. 2 consistente in:

- Ingresso dal cortile comune, da scala esterna;
- a piano rialzato ingresso, tre laboratori suddivisi con pareti mobili, antibagno e wc;
- a piano seminterrato: ingresso, quattro locali laboratorio-cantine separati da pareti mobili, un locale tecnico (locale quadri elettrici).



I laboratori sub. 4 comunicano direttamente con i locali a piano interrato e rialzato del sub. 1 sopra descritto.

- esposizione: triplo affaccio est – sud - ovest;
- porte di accesso: a piano rialzato: in legno e vetro a doppio battente; a piano interrato: in metallo a battente singolo;
- infissi esterni: a piano rialzato legno con vetro singolo, a piano seminterrato in metallo e vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in legno e in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno. **Si segnala la presenza di macchie e scrostamenti di alcune pareti e plafoni, presumibilmente conseguenti a infiltrazioni;**
- pavimenti: in graniglia di marmo, salvo in bagno in cui è posata ceramica;
- impianto citofonico: non verificabile;
- impianto elettrico: sotto traccia – condizioni non verificabili;
- impianto idrico: in parte a vista, in parte sotto traccia – condizioni non verificabili;
- **impianto termico:** riscaldamento centralizzato, in comune al sub. 1. Caldaia installata a piano seminterrato, radiatori in ghisa. **Impianto datato, caldaia OBSOLETA.** A piano interrato è presente anche un sistema di riscaldamento ad aria, anch'esso obsoleto.
- acqua calda sanitaria: prodotta con boiler elettrico installato nel servizio igienico;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, vaso "alla turca";
- altezza dei locali: piano terra: 3,16m; piano seminterrato: 3,05m;
- **condizioni generali: scarse. L'immobile versa in evidente stato di abbandono.**

3. AUTORIMESSA SUB. 5

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione n. 2 consistente in due vani ad uso autorimessa a piano terra, con accesso dall'area cortilizia comune.

- esposizione: affaccio a sud;
- porte di accesso: porte scorrevoli in metallo e vetro a doppio battente, non funzionanti;
- infissi esterni: non presenti;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pareti: normalmente tinteggiate; parete divisoria interna in legno;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente;
- impianto idrico: non presente;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizi igienici: non presenti;
- altezza dei locali: 2,20m;
- **condizioni generali: scarse. L'immobile versa in evidente stato di abbandono.**

Si segnala la presenza di uno scavo - o fossa - nella pavimentazione, presumibilmente funzionale alla attività produttiva dismessa.



4. CAPANNONE E UFFICI SUB. 701

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione n. 2 consistente in:

- a piano terra: capannone con annesso deposito e servizi igienici, quattro depositi (di fatto costituiti da tettoie posizionate tra i muri di confine e le pareti del capannone e del fabbricato sub. 1) e una tettoia, anch'essa realizzata a copertura della zona tra muro di confine e capannone;
- a piano interrato: locale sgombero, locale sottoscala, passaggio interrato di collegamento con l'interrato del sub. 4; i locali sono collegati al piano terra da scala interna e da montacarichi;
- a piano primo: ex casa del custode, indicata come "uffici" in scheda catastale: ingresso-disimpegno, due uffici, un bagno. L'accesso avviene mediante scala posta in uno dei locali deposito adiacenti al capannone. La zona uffici si trova al di sopra della autorimessa sub. 5.
- esposizione: capannone: sud e nord; uffici: affaccio a sud;
- porte di accesso: al capannone: porte scorrevoli in metallo e vetro, non funzionanti; agli uffici: in legno a battente;
- infissi esterni: del capannone: in metallo e vetro singolo; degli uffici: in legno e vetro singolo;
- sistema di oscuramento: degli uffici: avvolgibili in legno;
- porte interne: del capannone: tipo a battente in metallo o legno; degli uffici: tipo a battente in legno tamburato e inserto in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica nei bagni. **Si segnala la presenza di macchie e scrostamenti di alcune pareti e plafoni, presumibilmente conseguenti a infiltrazioni:**
- impianto citofonico: non verificabile;
- impianto elettrico: negli uffici: sotto traccia – condizioni non verificabili;
- impianto idrico: sotto traccia – condizioni non verificabili;
- **impianto termico:** riscaldamento centralizzato, in comune al sub. 1. Caldaia installata a piano seminterrato, radiatori in ghisa. **Impianto datato, caldaia OBSOLETA.**
- acqua calda sanitaria: prodotta con boiler elettrici installati nei servizi igienici – **boiler OBSOLETI;**
- servizi igienici: bagni capannone: attrezzati con lavabi, docce e wc alla turca; bagno uffici: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: capannone: altezza massima 6,46m, altezza minima 4,95m; interrato capannone: 2,20m; uffici piano primo: 3,06m;
- **condizioni generali: scarse. L'immobile versa in evidente stato di abbandono. La gran parte dei depositi e tettoie esterni al capannone sono privi della copertura e di porzioni di pareti.**

Si segnala la presenza di scavi - o fosse - nella pavimentazione, presumibilmente funzionali alla attività produttiva dismessa.

5. AREA CORTILIZIA COMUNE SUB. 702

Unità immobiliare sita in Cornaredo (MI) via Sempione, n. 2 consistente nell'area cortilizia comune alle unità immobiliari subb. 1, 4, 5, 701 sopra descritte.

L'area è costituita in parte da giardino piantumato, in fregio alla via Sempione, ed in parte da cortile pavimentato di accesso all'autorimessa ed al capannone.

Sia l'area a verde che il cortile versano in condizioni scarse: la carenza di manutenzione ha fatto sì che la vegetazione abbia invaso gli spazi di accesso carraio e pedonale all'immobile e l'autorimessa. Inoltre, vegetazione infestante ha attecchito nelle aree di deposito circostanti i



fabbricati.

Si segnala la presenza di scavi - o fosse - nella pavimentazione, presumibilmente funzionali alla attività produttiva dismessa. Alla data del sopralluogo non era possibile accertare il contenuto delle fosse. E' presumibile che nell'area cortilizia in prossimità della centrale termica sia interrato un serbatoio per il combustibile.

2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale: non risultano APE o ACE registrati relativi alle unità immobiliari in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite. **L'immobile versa in evidente stato di abbandono, ad un esame visivo gli impianti appaiono OBSOLETI.**

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Cornaredo.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 29/06/2021.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, ha avuto accesso agli immobili con l'ausilio di un fabbro. Alla data del sopralluogo il complesso era libero da persone, e versava in stato di abbandono.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: *"dagli atti in nostro possesso, relativamente all'immobile segnalato, non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome , in qualità di dante causa". (si veda la comunicazione all. 13 – Lettera Agenzia delle Entrate).*

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del conservatore in data 21/01/2019 (**all. 14**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 15**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 16 e 17**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Proprietà per 1/1



Per la quota di 1/2, in forza di successione in data 11/10/2006 (successione apertasi in data 21/06/2005) trascritta in data 22/09/2008 ai nn. 135550/84695

A favore:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Contro:

per il diritto di Proprietà per 1/1

Accettazione tacita dell'eredità trascritta con nota del 19/11/2020 - Registro generale n. 131577, Registro particolare n. 83892.

Si veda la nota allegato 19a reperita dalla sottoscritta.

Per la quota di 1/2, in forza di successione in data 03/03/2008 (successione apertasi in data 17/08/2006) trascritta in data 20/08/2009 ai nn. 108877/66802

A favore:

Proprietà per 1/2

Contro:

Proprietà per 1/2

Accettazione tacita dell'eredità trascritta con nota del 19/11/2020 - Registro generale n. 131578, Registro particolare n. 83893.

Si veda la nota **allegato 19b** reperita dalla sottoscritta.

4.2 Precedenti proprietà

L'area e il fabbricato originariamente insistente nell'area erano pervenuti a sopra generalizzato in forza di atto di compravendita in data 19/10/1964 Trascritto il 17/11/1964 ai nn. 63817/50439. Repertorio n. 133382 Raccolta n. 11820 Rogante: Notaio Dr. Sede: Milano, da:

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del conservatore in data 21/01/2019 (**all. 14**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 15**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 16 e 17**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Misure Penali**

Nessuna che risulti trascritta

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna che risulti trascritta.



- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Repertorio 512 del 04/04/2018 per capitale €125.717,83 iscritta il 09/10/2018 ai nn. Registro Particolare 23414 Registro Generale 127068 – grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

A favore: con sede in

Contro:

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 04/12/2018 ai nn. Registro Particolare 100746 Registro Generale 153420 – grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

A favore: con sede in

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 16 e 17**) e rispetto ai certificati ipotecari in atti (**all. 14**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio, trattandosi di una unica proprietà.

Si ritiene opportuno in questa sede ribadire che gli immobili versano in stato di abbandono, ed in particolare gli impianti appaiono obsoleti e sono stati constatati i segni di infiltrazioni in diversi punti dei fabbricati.

6.1 Spese di gestione condominiale

n.p.

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

Nessuno.



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

Le porzioni immobiliari a piano rialzato (laboratori) e a piano primo (uffici e abitazione) sono accessibili unicamente previo il superamento di rampe di scale non dotate di dispositivi montascale o altri sistemi similari.

Inoltre la disposizione e tipologia degli apparecchi sanitari nei servizi igienici presenti nelle diverse zone e fabbricati, non consente l'uso agevole da parte di utenti con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cornaredo come "Ambiti produttivi" del tessuto urbano consolidato (art.52- Norme Tecniche).

Si riportano le previsioni dell'art. 52 - Ambiti produttivi

Definizione

Trattasi di ambiti produttivi già ampiamente edificati da assumere come zone di completamento sulle quali insistono insediamenti produttivi.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata a produttivo e a funzioni con essa compatibili. È inoltre ammesso un appartamento residenziale di pertinenza al fabbricato produttivo della dimensione massima di 130 mq, riferita alla SIp, da adibire alla residenza del custode, del proprietario dell'immobile o dei dipendenti dell'azienda.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni od attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

a) residenza;

d) commerciale:

d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;

d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale

j) attività assistenziale o sanitaria privata;

k) agricola.

Per la classificazione della destinazione d'uso dell'immobile si dovrà considerare la destinazione prevalente in misura superiore al 50% della SLP.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 18):

L'atto di provenienza, datato 1964, è relativo all'acquisto dell'area e del fabbricato insistente su di essa, descritto come "villetta ad uso abitazione (...) composta di due piani fuori terra oltre a sottotetto e cantinato per complessivi 15 vani" e non censito al catasto fabbricati alla data dell'atto. Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Cornaredo la visura dei fascicoli edilizi relativi alla costruzione degli immobili del lotto.

Non erano reperibili documenti in merito alla costruzione del fabbricato residenziale ed al capannone.

Lo scrivente ha potuto visionare ed estratto copia di:

- **Licenza di costruzione** prot. 4398/67/65 in data 10/06/1965 per ampliamento del capannone e realizzazione alloggio del custode (nelle attuali planimetrie catastali l'ex alloggio è indicato come "uffici");
- **Licenza di costruzione** prot. 8648/150/65 in data 24/11/1965 in variante della licenza prot.



4398/67/65;

- **Abitabilità** rilasciata in data 14/07/1966 relativa all'ampliamento di cui alla Licenza di costruzione prot. 4398/67/65;
- **Licenza di costruzione** prot. 4345-50-70 per sopraelevazione della recinzione e creazione di tettoia;
- **Comunicazione** in data 23-10-1991 prot 16382 per rifacimento delle coperture della terrazza e del capannone;
- **Permesso di Costruire in sanatoria** n. 755 in data 10/01/2006 per copertura della terrazza;
- **Permesso di Costruire in sanatoria** n. 753 in data 15/05/2007 per formazione del box-autorimessa;
- **Permesso di Costruire in sanatoria** n. 754 in data 23/07/2008 per formazione delle tettoie circostanti i fabbricati (sulle planimetrie catastali indicati come "depositi" o "tettoie").

Tutto quanto sopra premesso, è pertanto possibile affermare che **la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata realizzata precedentemente il 01/09/1967**, e che successivamente, per la realizzazione dell'autorimessa, della copertura del terrazzo e delle tettoie e depositi, sono stati rilasciati i permessi di costruire in sanatoria n. 753, 754 e 755 sopra elencati.

7.2 Conformità edilizia:

L'attuale stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nei tipi edilizi depositati presso i pubblici uffici che è stato possibile visionare.

In merito alla palazzina laboratori-abitazione, non è stato possibile reperire gli atti di fabbrica. Alla data del sopralluogo si constatava che la distribuzione interna dei locali nell'abitazione sub. 1 differisce da quella rappresentata nella planimetria catastale in atti per la posizione di alcuni tavolati a piano primo e sottotetto.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria e planimetria catastale aggiornata.

Dei costi di regolarizzazione si terrà conto nella valutazione economica del bene.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato non si sono riscontrate difformità, ad eccezione delle difformità nella posizione di alcuni tavolati a piano primo e sottotetto. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria e planimetria catastale aggiornata.

Dei costi di regolarizzazione si terrà conto nella valutazione economica del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



8.1.1 Lotto unico - Complesso immobiliare ad uso artigianale-produttivo con porzione residenziale

destinazione - ABITAZIONE SUB 1	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Cantina e centrale termica	mq	35,7	50%	17,9
PIANO TERRA				
Studio e disimpegno	mq	49,3	100%	49,3
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq	174,9	100%	174,9
Balconi	mq	28,1	30%	8,4
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO				
Terrazzo	mq	34,4	30%	10,3
Sottotetto	mq	143,4	50%	71,7
		465,8		332,5
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione - LABORATORI SUB 4	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Cantine	mq	157,3	50%	78,7
Scala esterna di accesso	mq	5,7	25%	1,4
PIANO TERRA				
Laboratori	mq	147,7	100%	147,7
Scala esterna di accesso	mq	4,1	50%	2,1
		314,8		229,8
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione - AUTORIMESSA SUB 5	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Autorimessa	mq	39,9	100%	39,9
		39,9		39,9
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione - CAPANNONE - UFFICI - DEPOSITI SUB 701	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Sgombero	mq	84,6	50%	42,3
PIANO TERRA				
Capannone e depositi	mq	285,7	100%	285,7
Tettoie e depositi aperti	mq	231,2	25%	57,8
PIANO PRIMO				
Uffici	mq	44,2	100%	44,2
		645,7		430,0
		mq. lordi		mq. commerciali



destinazione - AREA ESTERNA - GIARDINO SUB 702	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Area esterna	mq	520,0	10%	52,0
		520,0		52,0
		mq. lordi		mq. commerciali
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA			mq	1.084,2

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.

Come già esposto, gli immobili versano in stato di abbandono, ed in particolare: gli impianti appaiono obsoleti, sono stati constatati i segni di infiltrazioni in diversi punti dei fabbricati e alcune porzioni (tettoie e depositi in particolare) presentano danneggiamenti delle strutture.

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Fascia/zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO
quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 1.400 €/mq. a 1.750 €/mq
quotazioni di box: da 850 €/mq. a 1.200 €/mq
quotazioni di laboratori in stato conservativo normale: da 450 €/mq. a 700 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2020
Zona: Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
Valore di compravendita prezzo min. 800,00 €/mq, prezzo max. 1.100,00 €/mq
Zona: Centro - boxes
Valore di compravendita prezzo min. 13.000,00 €, prezzo max. 17.000,00 €
Zona: Centro - Capannoni vecchi
Valore di compravendita prezzo min. 350,00 €/mq, prezzo max. 500,00 €/mq
Zona: Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
Valore di compravendita prezzo min. 700,00 €/mq, prezzo max. 1.000,00 €/mq
Zona: Periferia - Capannoni vecchi
Valore di compravendita prezzo min. 300,00 €/mq, prezzo max. 450,00 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia



similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero lotto, valutato come libero, si stima in: €520.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile sub. 1	A2	332,5	€ 842,11	€ 280.000,00
Laboratori sub. 4	D7	229,8	€ 382,90	€ 88.000,00
Autorimessa sub. 5	C6	39,9	€ 501,25	€ 20.000,00
Capannone e depositi sub. 701	D7	430,0	€ 279,07	€ 120.000,00
Area esterna sub. 702	B.C.N.C.	52,0	€ 230,77	€ 12.000,00
	TOTALE	1.084,2		€ 520.000,00

Totale LOTTO UNICO € 520.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta il complesso immobiliare nel suo insieme e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 520.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 26.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: regolarizzazione difformità nella distribuzione interna appartamento sub. 1. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 1.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: come descritto in relazione e nella documentazione fotografica allegata, **gli impianti dell'intero compendio appaiono obsoleti. Inoltre, si sono rilevati ammaloramenti delle finiture dovuti ad infiltrazioni e danneggiamenti delle strutture in particolare delle tettoie e depositi esterni. Di tutto quanto sopra descritto si è già tenuto conto nella valutazione del prezzo del bene.** Allo stato attuale non è possibile quantificare i costi di messa in pristino: nel caso in oggetto questi sono suscettibili di incrementi o diminuzioni sostanziali in ragione della tipologia di intervento scelta, dei materiali e dei prezzi di mercato.

€ 493.000,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 493.000,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 369.750,00

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si ribadisce che gli immobili del lotto versano in stato di abbandono.

Il sottoscritto _____ 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 06 ottobre 2021

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- all. 2.** planimetria catastale A2 sub. 1
- all. 3.** planimetria catastale D7 sub. 4
- all. 4.** planimetria catastale C6 sub. 5
- all. 5.** planimetria catastale D7 sub. 701
- all. 6.** visura storica catastale A2 sub. 1
- all. 7.** visura storica catastale D7 sub. 4
- all. 8.** visura storica catastale C6 sub. 5



- all. 9.** visura storica catastale D7 sub. 701
- all. 10.** visura storica catastale BCNC sub. 702
- all. 11.** piante da rilievo metrico piani seminterrato – terra – primo - sottotetto
- all. 12.** rilievo fotografico
- all. 13.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 14.** certificato ipotecario
- all. 15.** titolo di provenienza
- all. 16.** aggiornamento ispezione ipotecaria per nominativo Debitore
- all. 17.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- all. 18.** Estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 19.** Note di trascrizione accettazioni tacite eredità
- all. 20.** Certificato di Destinazione Urbanistica
- all. 21.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 22.** giuramento dell'esperto
- all. 23.** Comunicazione del Comune di residenza Debitore
- all. 24.** copia privacy della perizia

