

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio I Fontanili di via Mattei nn.21/27 di Cornaredo (Mi)**

contro: **Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1258/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2020 ore 13:40

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giuseppe Fiengo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 – Corpi 1 e 2

**Esperto alla stima:** Arch. Luca D'Angelo  
**Codice fiscale:** DNGLCU73C06F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Email:** archiparlando@libero.it  
**Pec:** dangelo.11264@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 530, subalterno 15

**Corpo 2:** Autorimessa

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 530, subalterno 16

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dai proprietari

**Corpo 2:** Autorimessa

**Possesso:** Occupata dal proprietari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

**Corpo 2:** Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Condominio I Fontanili di via Mattei nn.21/27 Cornaredo (Mi) (creditore precedente) - Agenzia delle Entrate (Creditore iscritto intervenuto) - Banco BPM spa (Creditore iscritto non intervenuto)

**Corpo 2:** Autorimessa

**Creditori Iscritti:** Condominio I Fontanili di via Mattei nn.21/27 Cornaredo (Mi) (creditore precedente) - Agenzia delle Entrate (Creditore iscritto intervenuto) - Banco BPM spa (Creditore iscritto non intervenuto)



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotti:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Comproprietari:** Sig.ra XXXXXXXXXXXX Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo 2:** Autorimessa

**Comproprietari:** Sig.ra XXXXXXXXXXXX Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**Corpo 2:** Autorimessa

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo 2:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Enrico Mattei n.27/A – Cornaredo (Mi) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo 1+2:** Appartamento + autorimessa di pertinenza

**Prezzo da libero:** € 165.494,60



**Beni in Cornaredo (Mi)**  
 Zona confinante con Vighignolo/Settimo Milanese  
 Via Enrico Mattei n.27 – Fabbricato A

### Lotto: 001

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### Identificativo corpo 1: Appartamento

**Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

##### Quota e tipologia del diritto

**1s di Sig.ra XXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficiaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX – nata a Milano il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1s di Sig. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficiaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX – nato a Milano il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1t di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano – Proprietà per l'area - Cod. Fiscale: 80101970152**

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX - proprietaria per 1/1;

Sig. XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX - proprietario per 1/1;

foglio 9, particella 530, subalterno 15, scheda catastale MI0035719 del 15.12.85, indirizzo Via Enrico Mattei n.27, piano 1-2-S1, comune Cornaredo, categoria A/3, classe 4, consistenza 7.5 vani, superficie 105-110mq, rendita € 658.48

##### Derivante da:

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 01.01.92 – variazione del quadro tariffario

classamento automatico del 15.02.86 in atti dal 14.09.90

impianto meccanografico del 18.04.89

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7.65710

Coerenze appartamento da atto notarile: a nord appartamento sub.14, ed est cortile comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest cortile comune;

Coerenze cantina da atto notarile: a nord cantina sub.10, a est corridoio comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest cortile comune;

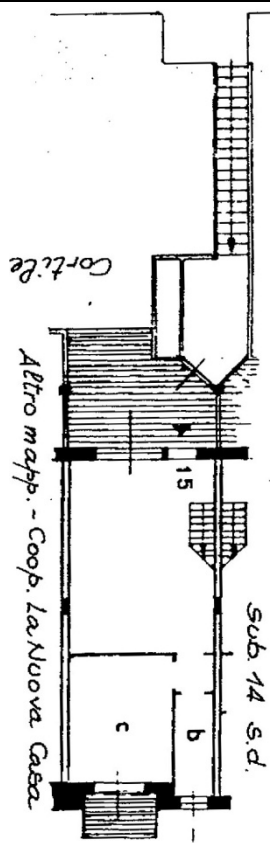
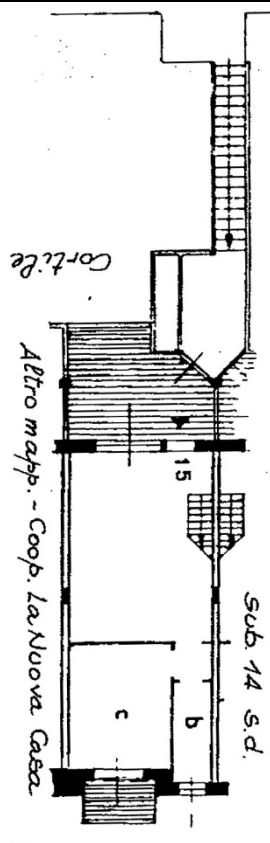
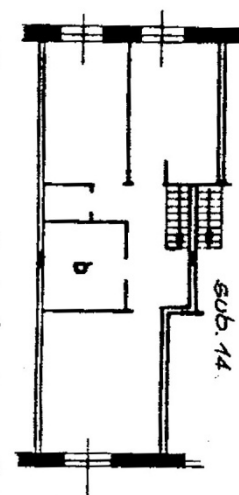
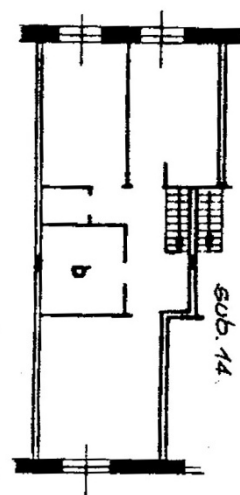
Note: le distribuzioni degli spazi interni del 15.12.85 (presenti in catasto) rispecchiano lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Nessuna variazione veniva eseguita nell'appartamento e nella cantina. Si segnala solamente una difficoltà di identificazione dell'appartamento e della cantina dal contesto d'insieme. Le planimetrie catastali non riportando fedelmente il contorno delle parti comuni di passaggio creano una difficoltà di identificazione delle porzioni immobiliari in oggetto. Si consiglia di eseguire una variazione catastale per migliore identificazione grafica anche in assenza di modifiche rilevate.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

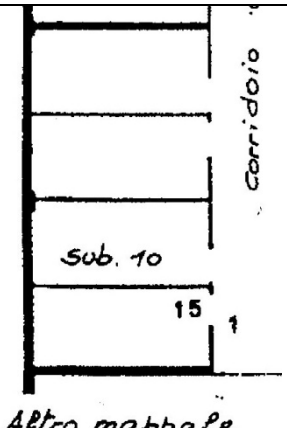
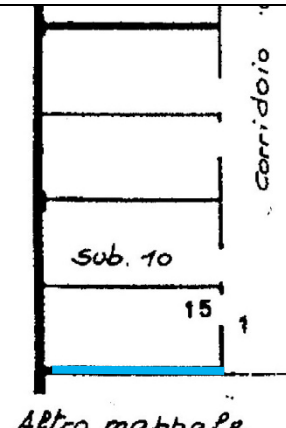


**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

<b>VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE</b>	
<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b>	<b>PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE</b>
<p>PIANO PRIMO - APPARTAMENTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 15.12.85</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20</p> 
<p>PIANO SECONDO - APPARTAMENTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 15.12.85</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20</p> 



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO INTERRATO - CANTINA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 15.12.85	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20
	

SULLA SINISTRA PLANIMETRIE CATASTALI (piano primo, piano secondo e piano interrato) – planimetrie catastali presentate in data 15.12.85.

SULLA DESTRA PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE – (nessuna modifica riscontrata) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 09.07.20.

Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale della cantina, non riportando fedelmente il contorno delle parti comuni di passaggio, crea una notevole difficoltà di identificazione. La cantina di pertinenza dell'appartamento è la seconda a partire dal corridoio ma sulla planimetria catastale viene riportato solo il setto in c.a. (identificato in azzurro) che divide i mappali, tra due diverse cooperative di costruzione originarie, creando una disagiata identificazione catastale.

**Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento con cantina

**Identificativo corpo 2: Autorimessa di pertinenza**

**Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1s di Sig.ra XXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX – nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1s di Sig. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1t di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano – Proprietà per l'area Cod. Fiscale: 80101970152**

**Identificato al catasto Fabbricati:**



**Intestazione:**

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX - proprietaria per 1/1;  
 Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/1;  
 foglio 9, particella 530, subalterno 16, scheda catastale MI0035715 del 15.12.85, indirizzo Via Enrico Mattei n.27, piano S1, comune Cornaredo, categoria C/6, classe 4, consistenza 16mq, superficie 16mq, rendita € 40.49

**Derivante da:**

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie  
 variazione del 01.01.92 – variazione del quadro tariffario  
 classamento automatico del 15.02.86 in atti dal 14.09.90  
 impianto meccanografico del 18.04.89

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 7.65710;

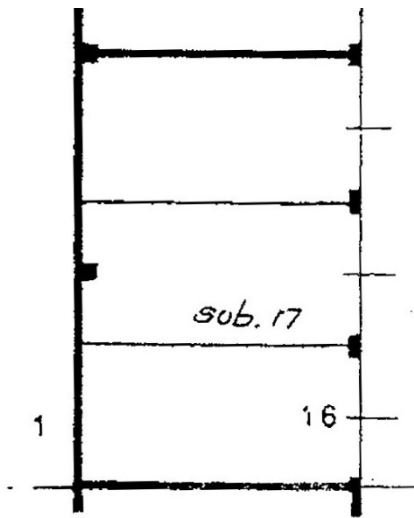
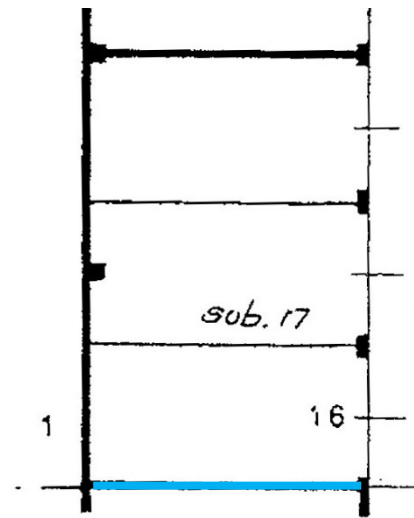
**Coerenze autorimessa da atto notarile:** a nord box sub.17, ed est corsello box, a sud proprietà di terzi, ad ovest corridoio comune;

Note: le distribuzioni degli spazi interni del 15.12.85 (presenti in catasto) rispecchiano lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Nessuna variazione veniva eseguita nell'autorimessa. Si segnala solamente una difficoltà di identificazione dell'autorimessa dal contesto d'insieme. Le planimetrie catastali non riportando fedelmente il contorno delle parti comuni di passaggio creano una difficoltà di identificazione delle porzioni immobiliari in oggetto. L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento è la seconda a partire dal corridoio ma sulla planimetria catastale viene riportato solo il setto in c.a. (identificato in azzurro) che divide i mappali, tra due diverse cooperative di costruzione originarie, creando una disagiata identificazione catastale.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO INTERRATO - AUTORIMESSA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 15.12.85	NESSUNA MODIFICA RISCONTRATA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20
 <p>Atro mappale</p>	 <p>Atro mappale</p>

SULLA SINISTRA PLANIMETRIA CATASTALE (piano interrato) – planimetria catastale presentata in data 15.12.85.

SULLA DESTRA PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (nessuna modifica riscontrata) - con



rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 09.07.20.

Regolarizzabili mediante: nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: l'altezza precisa è di 2.33m.

## Conforme

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** l'unità immobiliare è collocata nella zona periferica di Cornaredo a vocazione prettamente residenziale. Cornaredo è un comune italiano di 20 544 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia.

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di Cornaredo nel "quartiere Mattei" costituito da condomini privati tagliato a metà dalla via Enrico Mattei. L'intero quartiere è circondato da un anello verde di risorgive, che garantisce anche un attutimento dei suoni, ed è immerso al centro di un ramo del parco cittadino.

La costruzione dello stabile è risalente ai primi anni ottanta e presenta finiture generali di tipo economico. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio nel raggio di pochi chilometri.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 17 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/terziario.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna di particolare interesse.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di S. Apollinare, Chiesa di Santa Croce, Chiesa di S. Pietro, Chiesa di S. Rocco, Villa Gavazzi Balossi Restelli, Villa Busca Dubini, Villa Grandazzi Zoja, Villa Balossi, Palazzo Dugnani, Magazzini Serbelloni e Palazzo della Filanda.

**Principali collegamenti pubblici:** discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In auto:

AUTOSTRADA TORINO-MILANO, uscita RHO

STRADA STATALE N.11 PADANA SUPERIORE

STRADE PROVINCIALI: 130 162 S.PIETRO ALL'OLMO, GAGGIANO 172 BAGGIO, NERVIANO

In treno:

Stazione di Rho - linee Milano/Torino e Milano/Gallarate

In Bus:

MOVIBUS Linee Milano (Molino Dorino/P.le Lotto) - Magenta

Fermate:

- C.na Torrette (Cornaredo) - Via Milano (Cornaredo) - P.zza Dubini (San Pietro all'Olmo) - P.zza Libertà (Cornaredo)

ATINOM (Collegamenti vari):

Fermate:

- P.zza Libertà (Cornaredo) - Via Garibaldi (Cornaredo) - Via S. Carlo (Cornaredo)  
(Capolinea a Passirana)

Altri collegamenti:





Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

**Distanza dal centro di Milano:** si trova a 10 chilometri circa dal centro città di Milano; tempo di percorrenza di 40 minuti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:**

**Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

**Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

Durante il sopralluogo effettuato il 09.07.20, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dai proprietari. La proprietaria partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito alla proprietaria le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 04.02.20 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestato ai proprietari sig.ri Colavita e Bottoni in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile in oggetto.

**Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.**

### 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 venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

Da rogito si evince che il prezzo di vendita dell'immobile è stato determinato sulla base della regolamentazione rilasciata dal C.I.M.E.P. con la sua delibera del 03.07.96 reg. del. 96 di prot.

Nell'atto di provenienza dei precedenti proprietari autenticato dal Notaio Claudia Consolandi di Milano in data 14.06.91 rep. 10026 ed in data 17.06.91 rep. 10035, registrato a Milano il 01.07.91 al numero 14949 serie 2v; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05.07.91 ai numeri 55129/40917.

In data 27.07.20 lo scrivente si recava presso l'archivio notarile della conservatoria dei registri di Milano per consultare e trascrivere parzialmente l'atto notarile del 1991 da cui si evince che:

- A) *Il Comune di Cornaredo è aderente al C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano.*



- B) Che in detto comune è vigente il piano di zona consortile per l'edilizia economica popolare approvato con D.M. 28.04.71 n.260 e successive modifiche ed integrazioni.
- C) Che con deliberazione in data 30.03.82 n.244 (crc n.46525 in data 31.05.82) puntualizzata in data 16.12.82 n.820 il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di Cornaredo l'impresa Borio Mangiarotti s.r.l. quale futuro utente di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n.865, di aree residenziali a parte del lotto CD/2-34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di ml. 36274.  
.....omissis .....
- F) Che con convenzione in data 15.09.83 n.62911/13743 di rep. a rogito dr. Paolo Consolandi registrata a Milano atti pubblici il 19.09.73 n.20566 serie H, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 con nota in data 22.09.83 n.52768/42174, stipulata tra il comune di Cornaredo, il C.I.M.E.P. e l'impresa Borio Mangiarotti s.r.l. ai sensi dell'art. 35 comma 7 della legge 22.10.71 n.865 il C.I.M.E.P. ha concesso, con effetto reale dalla data di acquisizione da parte del C.I.M.E.P. medesimo della proprietà del terreno mediante esproprio e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima, alla Borio Mangiarotti s.r.l. il diritto di superficie su un'area residenziale di mq 14456 circa inclusa nel vigente piano di zona per l'edilizia economica popolare nel territorio di Cornaredo a parte del lotto CD/2-34.  
.....omissis.....
- L) Che la durata della concessione del diritto di superficie venne fissata con la convenzione sopra citata alla lettera F in 90 anni a partire dalla data di stipulazione della stessa convenzione ..... confermando la decisione n.524 già assunta il 27.04.87 è stata ripristinata la possibilità prevista dal citato art. 35 della legge 865/71 di rinnovare a scadenza il diritto di superficie concesso, per lo stesso numero di anni di cui alla predetta concessione originaria.  
.....omissis.....

**Si rileva che, la convenzione stipulata con il C.I.M.E.P. riguardante l'edilizia popolare con il vincolo del prezzo massimo di vendita, non risulta opponibile alla presente procedura di esecuzione immobiliare.**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. A.r.l. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'intera proprietà superficiaria; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di notaio D'Amato in data 16.09.05 ai nn. 12596/3345 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 22.09.05 ai nn. 137688/36134;

- Ipoteca amministrativa attiva; a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per 1/1; Derivante da: atto amministrativo derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per l'intera proprietà superficiaria; Importo ipoteca: € 85.356,42; Importo capitale: € 42.678,21; in data 07.02.18 ai nn. 11525/6818 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 09.02.18 ai nn. 16988/2691;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 02.08.19 a favore di Condominio I Fontanili di Cornaredo contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per 1/1; Derivante da: precetto per l'intera proprietà superficiaria iscritto/trascritto a Milano in data 19.09.19 ai nn. 116128/75460;

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento e autorimessa



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 05.02.20**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

**Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1029.64€

**Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:** spese gestioni ultimo biennio: 2059.28€ (dato estrapolato dal saldo condominiale allegato alla presente perizia)

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 11978.86€

**Millesimi di proprietà:** 7.65710;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vialetto di ingresso comune con gli altri appartamenti e giardino condominiale molto tranquillo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente nella banca dati del Cened.

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificati

**Avvertenze ulteriori:** non specificate

**Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (attuali proprietari esecutati) acquistano dai sig.ri Leri Sandro e Marinacci Aurora – proprietari per l'intera proprietà superficaria in data 24.07.96 e C.I.M.E.P. proprietario dell'area in forza di atto di compravendita avvenuto ante ventennio del notaio Maragliano rep. 69334/8836, trascritto a Milano il 07.08.96 ai nn. 71289/45976.

**Titolare/Proprietario:** i sig.ri ri Leri Sandro e Marinacci Aurora – proprietari per l'intera proprietà superficaria e C.I.M.E.P. proprietario dell'area, acquistano in forza di titoli di provenienza avvenuti ante ventennio.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e autorimessa

**Allegato n.5 – atto notarile di compravendita allegato**



**7. PRATICHE EDILIZIE:****Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A****Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

Tipo pratica: concessione edilizia n.484 – n.288/82

Oggetto: costruzione di n.4 edifici residenziali A-B-C-D rilasciata all'impresa Borio Mangiarotti

Rilasciate in data: 03.12.82 – 13.09.83 – 22.04.86

Note: il rogito del 24.07.96 riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio espresse sopra. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti della legge del 28.02.85 n.47, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è stata costruita con "la concessione edilizia n.484 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cornaredo in data 03.12.82 prot. n.15671 pratica n.288/82 e successive concessioni in variante in data 13.09.83 prot. n.8153 pratica n.288/82 ed in data 22.04.86 prot. n. 16818 pratica n.288/82" e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente non evidenziava la presenza di variazioni catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni (successive alle concessioni edilizie). In data 12.02.20 lo scrivente eseguiva un accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cornaredo visionando la concessione edilizia di variante finale.

In particolare venivano acquisiti i seguenti documenti utili alla verifica o meno della conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione:

- rilascio della prima concessione edilizia n.288/82 prot. 15671 del 03.12.82
- rilascio della variata della concessione edilizia n.288/82 prot. 8153 del 13.09.83
- rilascio della variata finale della concessione edilizia n.288/82 prot. 16818 del 22.04.86
- planimetria generale del complesso residenziale di cui è facente parte l'edificio A
- stralcio della tavola di progetto del piano primo riguardante l'appartamento riportato con il n.14
- stralcio della tavola di progetto del piano secondo riguardante l'appartamento riportato con il n.14
- stralcio della tavola di progetto del piano seminterrato riguardante l'autorimessa e la cantina di proprietà riportate sul fianco destro della muratura in cemento armato che separa i due mappali

La planimetria di progetto del permesso di costruire in variante veniva riportata nella pagina seguente per compararla con lo stato dei luoghi dell'appartamento osservato dallo scrivente durante il sopralluogo del 09.07.20.

Durante l'accesso agli atti non veniva riscontrato il rilascio del certificato di agibilità del complesso residenziale.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativo al corpo:** Appartamento ed autorimessa

**7.1 Conformità edilizia:****Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A****Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite senza pratica edilizia:

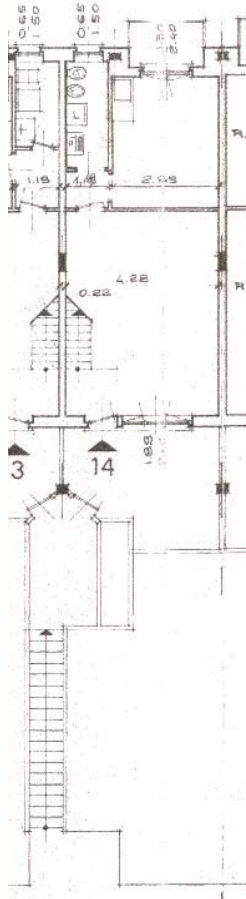
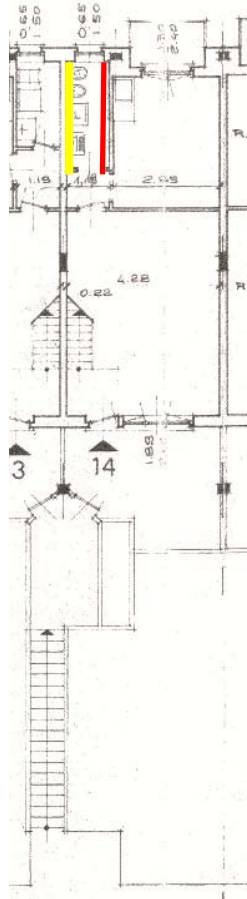
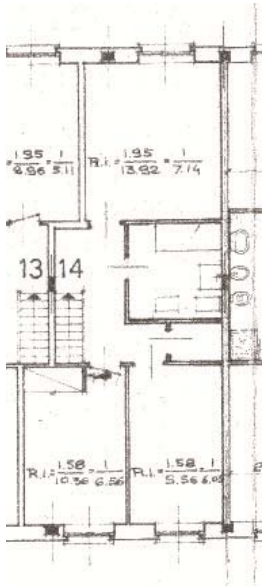
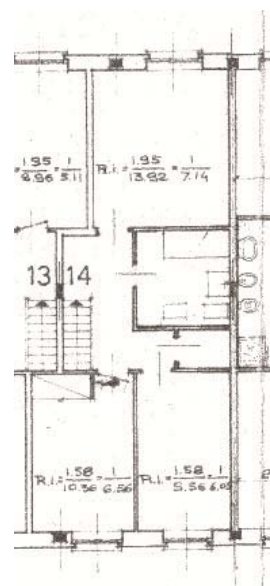
**piano primo** – veniva rilevata la posa dei sanitari sul lato opposto a quello riportato nel disegno dell'ultima variante. Tale modifica non pregiudica la regolarità edilizia dell'immobile e quindi non deve essere sottoposta ad alcuna pratica edilizia di sanatoria.

**piano secondo** – nessuna modifica rispetto alla variante finale

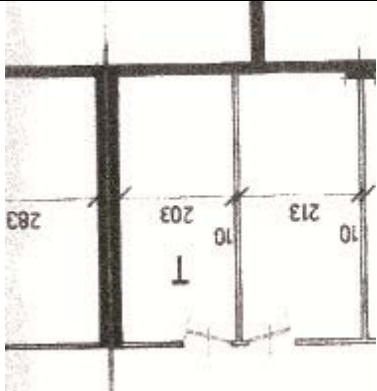
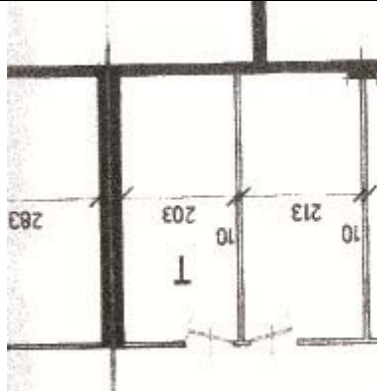
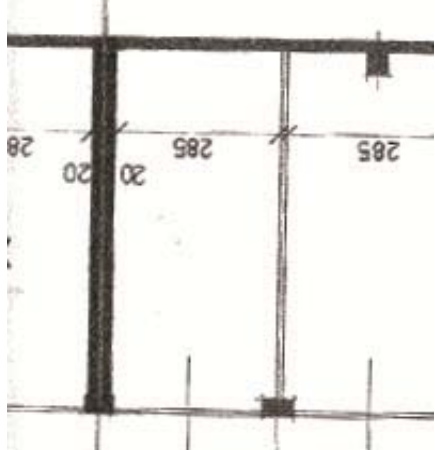
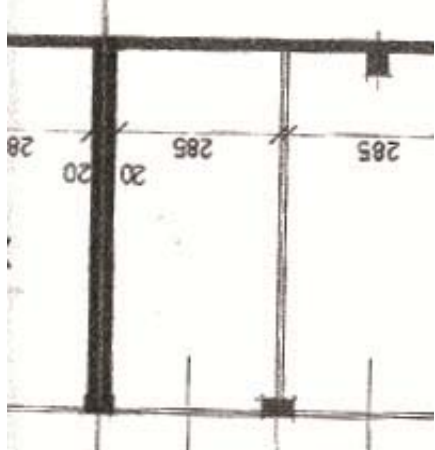
Regolarizzabili mediante: nessuna pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera da sanare



<b>VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA</b>	
<b>PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE</b>	<b>PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE</b>
<b>PIANO PRIMO - PLANIMETRIA</b> <b>VARIANTE RILASCIATA IL 22.04.86</b>	<b>MODIFICHE RILEVATE (sanitari lato opposto)</b> <b>SOPRALLUOGO DEL 09.07.20</b>
	
<b>PIANO SECONDO - PLANIMETRIA</b> <b>VARIANTE RILASCIATA IL 22.04.86</b>	<b>MODIFICHE RILEVATE NESSUNA</b> <b>SOPRALLUOGO DEL 09.07.20</b>
	



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
<b>PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE</b>	<b>PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE</b>
PIANO SEMINTERRATO - PLANIMETRIA CANTINA - VARIANTE RILASCIATA IL 22.04.86	MODIFICHE RILEVATE NESSUNA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20
	
PIANO SEMINTERRATO - PLANIMETRIA BOX - VARIANTE RILASCIATA IL 22.04.86	MODIFICHE RILEVATE NESSUNA SOPRALLUOGO DEL 09.07.20
	

SULLA SINISTRA PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE n.288/82 (piano primo, secondo e seminterrato) – concessione edilizia rilasciata il 22.04.86.

SULLA DESTRA PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE FINALE – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO/RILIEVO MODIFICHE (piano primo, secondo e seminterrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 09.07.20 con in rosso le nuove costruzioni e in giallo le demolizioni.

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna;

pratica edilizia: € -----

lavori di ripristino: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

**Allegato n.6 – accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cornaredo**

**Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

**Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa



**7.2 Conformità urbanistica:****Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A****Autorimessa [C6] sita in Cornaredo CAP: 20010, Via Mattei n.27/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Cornaredo è stato approvato il 04.04.19 dal Consiglio Comunale con delibera n.13.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 3.1 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq - Tav. 3.2 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq - Tav. 3.8 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Cornaredo è stato approvato il 04.04.19 dal Consiglio Comunale con delibera n.13.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 3.1 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq - Tav. 3.2 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq - Tav. 3.8 Zona residenziale IF 2.0 mc/mq
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

**Conforme.****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e autorimessa

## Corpo 1

Descrizione: **Appartamento [A3] sito a Cornaredo in via Mattei n.27/A**

Unità immobiliare posta su due piani (appartamento tipologia duplex) al piano primo (secondo fuori terra) si accede dal vialetto condominiale con una scala esterna scoperta (non sono presenti ascensori) invece al piano secondo (terzo fuori terra) si accede con la scala interna dell'appartamento.

Appartamento quadrilocale con cucina abitabile disposto su due piani così formato:

## PIANO PRIMO

- locale soggiorno/pranzo affacciato a sud-ovest con accesso da loggia di uso esclusivo dotata di recinzione e cancelletto;
- locale cucina abitabile (dotato di balcone) con esposizione a nord est;
- bagno completo dotato di affaccio finestrato esposto a nord est;



- disimpegno tra bagno e cucina;
- scala interna di collegamento di accesso al piano secondo;

**PIANO SECONDO**

- camera da letto matrimoniale esposta a nord est;
- due camere da letto singole esposte a sud ovest;
- bagno completo dotato di aerazione forzata;
- ripostiglio;
- disimpegno centrale con sbarco scala interna proveniente dal piano primo.

Inoltre l'appartamento è dotato di cantina al piano seminterrato.

L'appartamento si trova in condizioni conservative edilizie/impiantistiche discrete e non è da ristrutturare completamente.

**Quota e tipologia del diritto****1s di Sig.ra XXXXXXXXXXXX – Proprietà superficaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX – nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1s di Sig. XXXXXXXXXXXX – Proprietà superficaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1t di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano – Proprietà per l'area - Cod. Fiscale: 80101970152**

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano primo** – appartamento **44.2mq** + loggia soggiorno (sup. 12.8mq – sup. ragguagliata 6.4mq) + balcone cucina (sup. 2.6mq – sup. ragguagliata 0.8mq) = **51.4mq**

**piano secondo** – appartamento **56.6mq**

**piano seminterrato** – cantina (sup. 9.6mq – sup. ragguagliata 4.8mq) = **4.8mq**

**Totale: 112.8mq**

L'edificio è stato costruito nel: 1982-86

L'unità immobiliare non è stata ristrutturata ma è in discrete condizioni

P 1 e P2 hanno un'altezza interna di: 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n.1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Gli ambienti dell'appartamento sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento di discreta qualità (parquet presente in tutte le stanze da letto). I bagni sono rivestiti da gres porcellanato ed uno è provvisto di finestra. I serramenti in legno sono dotati di vetrocamera e tapparelle avvolgibili. L'appartamento è riscaldato da impianto autonomo a gas con caldaia posta in cucina (con radiatori a parete) ma non è dotato di condizionamento. Le facciate dell'edificio sono in buone condizioni manutentive e rivestite in mattone paramano. Infine le parti comuni dell'edificio sono in buone condizioni .

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>inclinata</b> materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica rettilinea</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>





Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti e pignatte</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello condominiale	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: portone pedonale affiancato con citofoni
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno (vetro doppio)</b> protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio con intercapedine si presume aerata</b> coibentazione: <b>da verificare</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portoncino appartamento	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta in legno rinforzata con pannello in legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagni</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea e parabola</b>
Ascensore	ascensore non presente
Citofonico	tipologia: <b>audiocitofono</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da richiedere alla proprietà</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in pvc</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da richiedere alla proprietà</b>



Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubazione sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da richiedere alla proprietà</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> - Note: Caldaia murale interna posta nel locale cucina (anche per acqua calda sanitaria).
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b> alimentazione: ----- tipologia: ----- condizioni: -----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1425,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "ottimo" per la Zona periferica di Cornaredo) per l'appartamento in oggetto che non è da ristrutturare completamente ma ci sono solo da eseguire opere di manutenzione ordinaria.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano primo** – appartamento **44.2mq** + loggia soggiorno (sup. 12.8mq – sup. ragguagliata 6.4mq) + balcone cucina (sup. 2.6mq – sup. ragguagliata 0.8mq) = **51.4mq**

**piano secondo** – appartamento **56.6mq**

**piano seminterrato** – cantina (sup. 9.6mq – sup. ragguagliata 4.8mq) = **4.8mq**

**Totale: 112.8mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	100.8	1,00	100.8
		<b>100.8+accessori</b>		<b>100.8+accessori</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2019

Zona: Periferica di Cornaredo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Valore di mercato stimato (€/mq): 1425**

**Accessori**

## Appartamento

1. loggia soggiorno (sup. 12.8mq – sup. ragguagliata 6.4mq)  
Valore a corpo: € 9120,00
2. balcone cucina (sup. 2.6mq – sup. ragguagliata 0.8mq)  
Valore a corpo: € 1140,00
3. cantina (sup. 9.6mq – sup. ragguagliata 4.8mq)  
Valore a corpo: € 6840,00

**Impianti:**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato nel 1986

Impianto a norma - certificazioni da richiedere alla proprietà

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a metano e radiatori

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato nel 1986

Impianto da verificare – certificazioni da richiedere alla proprietà

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento .

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## Corpo 2

Descrizione: **Autorimessa [C6] sita in Cornaredo via Mattei n.27/A**

Vano ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato all'interno del cortile del complesso residenziale (sulla verticale del caseggiato) con accesso mediante corsello di manovra scoperto e passo carraio posto sulla via Mattei. Autorimessa delle dimensioni interne di 5.65x2.85m e dotata dell'altezza di 2.33m.

**Quota e tipologia del diritto****1s di Sig.ra XXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficiaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX – nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1s di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà superficiaria 1/1**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1t di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano – Proprietà per l'area - Cod. Fiscale: 80101970152**

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano seminterrato box = 16.9mq**

E' posto al piano: seminterrato nel cortile sulla verticale dell'edificio



L'edificio è stato costruito nel: 1986

Materiali utilizzati: l'autorimessa è dotata ancora dei materiali originari di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con: la seconda basculante posta sulla destra del corridoio; ha un'altezza interna di circa: 233cm

L'intero zona di parcheggio è composta da autorimesse chiuse poste al piano seminterrato ed accessibili dal corsello di manovra scoperto.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa si trova in discrete condizioni essendo stata costruita nel 1986 e con manutenzioni periodiche effettuate.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>solaio in laterocemento del piano terra dell'edificio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante box</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>setto in c.a. e muratura di blocchi di cls</b> rivestimento: <b>nessuno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>soletta in laterocemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	materiale: <b>nessuno</b> condizioni: -----

#### Impianti:

Antincendio	tipologia: <b>nessuno (corsello di manovra scoperto)</b>
Elettrico	tipologia: <b>canaline sotto traccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'autorimessa è stato valutato pari a 925,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di autorimessa, in stato conservativo "normale" per la Zona periferica di Cornaredo) per il box di proprietà essendoci disponibili numerosi parcheggi scoperti nelle vicinanze dell'immobile.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	16.9	1,00	16.9
		<b>16.9</b>		<b>16.9</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2019

Zona: periferica di Cornaredo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Valore di mercato stimato (€/mq): 925**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato nel 1986

Impianto a norma – certificazioni in possesso dell'amministratore del condominio

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non è presente l'impianto antincendio essendo un autorimessa con corsello di manovra scoperto.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2019, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

**-non risulta opponibile alla procedura, la convenzione stipulata con il C.I.M.E.P. riguardante l'edilizia popolare con il vincolo del prezzo massimo di vendita;**

**-si procederà quindi a stimare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento;**

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti comuni e per il discreto stato di conservazione degli stessi;



- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture di tipo civile/economico;
- il complesso residenziale si trova in una zona molto tranquilla e immersa nel verde;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri risalente al 1986;
- a pochi chilometri dall'immobile è presente l'accesso alla tangenziale ovest di Milano che collega il paese alle autostrade garantendo una rapida connessione con l'autostrada dei Laghi, la Milano-Torino e la Milano-Venezia;
- nelle dirette vicinanze è presente l'asse viario della statale SP11 "Via Novara" che collega il paese a Milano e Novara;
- a pochi chilometri è presente la stazione Molino-Dorino della Metropolitana Linea 1 che collega il paese al centro di Milano;
- l'appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a nord-est e sud-ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano pochi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile. Di facile raggiungimento veicolare si segnala la presenza del supermercato Bennet;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni'80;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è distribuita su due livelli (senza ascensore) e non è da ristrutturare completamente;
- l'unità immobiliare in oggetto non è potenzialmente divisibile in due unità abitative avendo una tipologia duplex (piano primo e secondo) connessa alle parti comuni da una scala esterna di accesso dal piano terra al piano primo.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata dai proprietari).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Cornaredo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1425,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "ottimo" per la Zona periferica di Cornaredo) per l'appartamento in oggetto che non è da ristrutturare completamente ma ci sono solo da eseguire opere di manutenzione ordinaria.



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il prezzo unitario di mercato dell'autorimessa è stato valutato pari a 925,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di autorimessa, in stato conservativo "normale" per la Zona periferica di Cornaredo) per il box di proprietà essendoci disponibili numerosi parcheggi scoperti nelle vicinanze dell'immobile

### 8.3 Valutazione corpi

#### Corpo 1 - Appartamento di tipo economico [A3] sito in Cornaredo, via Mattei n.27/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	100,8	€ 1.425,00	€ 143.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.640,00
Valore corpo			€ 143.640,00
Valore Accessori			€ 17.100,00
Valore complessivo intero			€ 160.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.740,00

#### Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Cornaredo, via Mattei n.27/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	16,9	€ 925,00	€ 15.632,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.632,50
Valore corpo			€ 15.632,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.632,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.632,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Appartamento	Appartamento [A3], con annessi loggia, balcone e cantina	100.8+accessori	€ 160.740,00	€ 160.740,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,9	€ 15.632,50	€ 15.632,50

### 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% ):	€ 8.818,62
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.059,28
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:

€ 2.820,78

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":

€ 165.494.60

Milano il 28/09/2020

**Arch. Luca D'Angelo**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

### ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visure storiche
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti comune di Cornaredo - pratiche edilizie
- 7) foto esterne ed interne

