

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1094/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: BOX in CORNAREDO (MI), via Garibaldi Giuseppe n. 9

Ingresso via Garibaldi civico 9



Box



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in CORNAREDO (MI) via Garibaldi Giuseppe n. 9

BOX

Categoria: C6 [Box, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 6, particella 436, subalterno 27

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2023, insieme all'Avv. Paolo Venditti in qualità di Custode Giudiziario, alla presenza del Sig. [REDACTED], ovvero l'Esecutato, durante il quale è stato possibile accedere al box che il Sig. [REDACTED] riferisce di utilizzarlo come magazzino ed al cui interno sono stati rinvenuti diversi mobili ed oggetti di vario genere.

Contratti di locazione in essere

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

Si allega la ricevuta di protocollazione della richiesta trasmessa dallo scrivente, Allegato 13.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 15.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

LOTTO 002**(Box ad uso autorimessa privata)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di CORNAREDO (MI) via Garibaldi Giuseppe n. 9
 Box posto al piano terra facente parte di un fabbricato di un piano terra, avente la pianta a forma di "C", ubicato nella corte interna di un complesso ad uso residenziale, e con accesso di passo carraio dal civico 9 di via Garibaldi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Allegato 7: certificato storico di residenza

Allegato 8: Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile

Allegato 9: estratto per riassunto di matrimonio

Eventuali comproprietari: no.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (Allegati 3, 4, 5 e 6)

Intestati:

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

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

Comune di CORNAREDO**- BOX ad uso autorimessa privata**

dati identificativi: **fg. 6 part. 436 sub. 27**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 12 m², Superficie Catastale 12 m², rendita catastale € 41,52.

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

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

Coerenze

Coerenze in linea di contorno da est:

- box di cui al subalterno 28, box di cui al subalterno 16, box di cui al subalterno 26, cortile comune.

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

-

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

In Comune di Cornaredo (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità pignorata fa parte di un fabbricato di un piano fuori terra, avente la pianta a forma di "C", ed ubicato nella corte interna di un complesso ad uso residenziale avente accesso di passo carraio dal civico 9 di via Garibaldi, realizzato, in base alle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo, nei primi decenni del XX secolo.

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

- struttura: verosimilmente la struttura principale è costituita da murature portanti;
- facciata principale: saracinesche dei singoli box a cortina continua;
- accesso condominiale: cancello di metallo a chiusura del passo carraio del civico 9 di via Garibaldi;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box posto al piano terra facente parte di un fabbricato di un piano terra, avente la pianta forma di "C", ed ubicato nella corte interna di un complesso ad uso residenziale avente accesso di passo carraio dal civico 9 di via Garibaldi.

Box al piano terra:

- esposizione: singola verso il cortile interno comune;
- pareti: intonacate;
- pavimento: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca basculante di metallo;
- soffitto: lastre prefabbricate con finitura di plastica rivolta verso l'interno del box;
- copertura: di tipo piano con manto di copertura verosimilmente costituito da guaina impermeabile; si segnala che non è stato possibile visionare e/o ispezionare il manto di copertura e, pertanto, non si può escludere a priori la presenza di eternit;
- imp. elettrico: assente;
- altezza interna; altezza interna media pari a 2,33 m circa, misurata a filo dell'intradosso della finitura di plastica della copertura, e a circa metà della lunghezza del box dove è stato possibile effettuare la misurazione; si segnala che, data la presenza massiccia di vari oggetti di varie dimensioni stoccati nel box, non è stato possibile ispezionare e verificare completamente l'interno del box;
- condizioni generali del box: sufficienti;

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato di un piano fuori terra, avente pianta a forma di "C", di cui è parte il box oggetto della Procedura, è ubicato all'interno di una corte facente parte di un complesso ad uso residenziale costruito nei primi decenni del XX secolo; l'accesso di passo carraio avviene dal civico n. 9 di via Garibaldi.

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

L'edificio è raggiungibile dalle fermate degli autobus che si trovano nel raggio di 500 m circa.

Il Comune di Cornaredo è situato ad ovest di Milano e dista in linea d'aria circa 12 km dal centro del capoluogo, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Bareggio, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Cusago.

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

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

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

2.5. Certificazioni energetiche:

Per la destinazione ad uso box della unità immobiliare in oggetto non è prevista la Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2023, insieme all'Avv. Paolo Venditti in qualità di Custode Giudiziario, alla presenza del Sig. [REDACTED], ovvero l'Esecutato, durante il quale è stato possibile accedere al box che il Sig. [REDACTED] riferisce di utilizzarlo come magazzino ed al cui interno sono stati rinvenuti diversi mobili ed oggetti di vario genere.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

Si allega la ricevuta di protocollazione della richiesta trasmessa dallo scrivente, Allegato 13.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

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

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

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

Contro: Società COOPERATIVA EDIFICATRICE CASE POPOLARI DI CORNAREDO S.R.L.

(Titolo di Provenienza: Allegato 2)

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

4.2. Precedenti proprietari

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

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

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

(Ispezioni Ipotecarie: Allegato 14)

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**: assente.

- **Ipoteca giudiziale**: assente.

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

Importo ipoteca € 22.021,00 di cui € 11.010,50 di capitale,
L'ipoteca grava sul box in oggetto, identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 27, ed in merito **si segnala che il box nella suddetta ipoteca risulta erroneamente identificato al mappale 494 anziché al mappale 436** che è quello corretto.

La suddetta ipoteca grava inoltre sul negozio identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510 oggetto anch'esso della Procedura Esecutiva.

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

Importo ipoteca € 46.059,64 di cui € 23.029,82 di capitale,
Si segnala che la suddetta ipoteca **non grava sul box in oggetto**, ma grava unicamente sul negozio identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510, oggetto anch'esso della Procedura Esecutiva.

- **Pignoramenti**

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

Il suddetto Pignoramento grava sugli immobili oggetto della procedura ovvero sul negozio

identificato al NCEU al fg. 6 m, 494, sub 510 e sul box identificato al NCEU al fg. 6 m, 436, sub 27.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

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

(spese condominiali insolute: Allegato 10; regolamento di condominio: Allegato 11)

- millesimi di proprietà del box: 6,25

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue **di gestione** dell'unità immobiliare pignorata: **Euro 100,00.**

Spese condominiali insolute nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 438,56.**

Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla unità immobiliare ammontano a **Euro 1.942,43.**

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

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

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

ta che ha investito il Comune tra il XIX e il XX secolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

IRREPERIBILITÀ DEGLI ATTI DI FABBRICA.

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

Successivamente all'ACCESSO AGLI ATTI, lo scrivente ha richiesto al Comune di Cornaredo, tramite PEC, la **"dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica"** (si allega la richiesta - Allegato 15), e che il Comune di Cornaredo, [REDACTED] del Servizio Edilizia Privata, in data 30/10/2023 ha risposto come segue: **"Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non sono state reperate nei nostri archivi cartacei e digitali riferimenti relativi alla costruzione originaria dei fabbricati residenziali e box costruiti dalla Cooperativa Case Popolari di Cornaredo s.r.l. siti in Via Garibaldi"** (si allega la risposta del Comune - Allegato 15).

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

si segnala che non è presente nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità / Agibilità relati-

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

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

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

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

EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

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

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

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

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

Si allega la richiesta dello scrivente e la risposta del Comune – Allegato 12.

7.2. Conformità edilizia.

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

Successivamente all'ACCESSO AGLI ATTI, lo scrivente ha richiesto al Comune di Cornaredo, tramite PEC, la "**dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica**" (si allega la richiesta - Allegato 15), e che il Comune di Cornaredo, [REDACTED], in data 30/10/2023 ha risposto come segue: "**Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non sono state reperite nei nostri archivi cartacei e digitali riferimenti relativi alla costruzione originaria dei fabbricati residenziali e box costruiti dalla Cooperativa Case Popolari di Cornaredo s.r.l. siti in Via Garibaldi**" (si allega la risposta del Comune - Allegato 15).

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

Non potendosi riferire ad alcun provvedimento edilizio che legittimi la costruzione di cui è parte il box in oggetto, lo scrivente può solo riferirsi alla planimetria catastale; le osservazioni in merito alla planimetria catastale si trovano al Cap. 7.3 relativo alla conformità catastale.

- Si segnala che **non è presente nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità / Agibilità** relativo al fabbricato di cui è parte il box in oggetto; pertanto non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità dell'intero fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

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

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

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

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo il box è risultato, in generale, conforme alla planimetria catastale.

Costi stimati: -

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	12,0	100%	12,0
		12,0		12,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORNAREDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 750 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 3,2 / max. 5,3 (Euro/mq x mese)

- **Borsino Immobiliare**

Box

Quotazioni

Valore minimo Euro 728; Valore medio Euro 902; Valore massimo 1.077 (Euro/mq)

- Agenzie Immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	12,0	€ 1.300,00	€ 15.600,00
				€ 15.600,00

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

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

VALORE LOTTO 001	€ 16.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 438,56
Decurtazione per stato occupativo: non ricorre il caso	€ 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 14.761,44
arrotondato	€ 15.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 31/10/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura catastale storica
- 5) Elaborato planimetrico catastale
- 6) Estratto di mappa
- 7) Certificato storico di residenza
- 8) Certificato contestuale di Residenza e di Stato civile
- 9) Estratto per riassunto di matrimonio
- 10) Spese condominiali insolute
- 11) Regolamento condominio
- 12) Comunicazione del Comune relativa alla verifica Edilizia Convenzionata
- 13) Protocollazione ricerca contratti di locazione
- 14) Ispezioni ipotecarie
- 15) Comunicazione del Comune di "irreperibilità degli atti di fabbrica"
- 16) Documentazione Fotografica