

Allegato 6

R.G.E. N°: 583 / 2024

Copia Privacy dell' elaborato di stima;

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 583/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa. Caterina Trentini**

COPIA PRIVACY - RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO Appartamento con balcone e cantina sito nel Comune di Cornaredo (MI)
Via Santa Rita n°2/4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO :

Appartamento con balcone e cantina sito nel Comune di Cornaredo (MI) Via Santa Rita n°2/4 ai piani 2-S1 (A//.1,3).

Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Cornaredo (MI) (D018); Foglio **7**, Particella **62**, Subalterno **12**; Classamento: Rendita catastale: Euro 216,91; Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico); Classe 2; Consistenza: 3,5 vani; Piano 2-S1; Dati di Superficie: Totale mq. **52** ; Totale escluse aree scoperte: mq: **51**.

Stato occupativo (A//. 3,7/F)

Alla data del sopralluogo congiunto (10/10/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg.: **OMISSIS** (in qualità di affittuari).

Contratti di locazione in essere (A//. 5)

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; risulta un contratto registrato, con durata di quattro anni dal 01/11/2021 al 31/10/2025, alla scadenza verrà rinnovato per altri quattro anni; canone di locazione €. 6.000,00, diviso in dodici rate anticipate di €. 500,00 cadauna, con deposito cauzionale pari ad €. 1.500,00 (tre mensilità). I conduttori sono : **OMISSIS** e **OMISSIS**; data firma contratto 15/10/2021.

Comproprietari-Intestatari (A//. 1,2,3)

OMISSIS , con diritto di proprietà per 1/1.

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo congiunto; si è verificata la NON conformità dello stato di fatto rilevato, con la scheda catastale; manca parzialmente un tavolato a chiusura dell'ingresso principale verso il soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; e parzialmente un tavolato a chiusura cucinino con soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; situazione che dovrà essere ripristinata, come da scheda catastale; per poter rientrare ad essere conforme, anche per rispetto dei rapporti R.A.I. del locale soggiorno-pranzo-cucinino.

LOTTO UNICO :

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **94.900,00**

LOTTO UNICO**(Appartamento con balcone e cantina ai piani 2-S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATIO (All. 1,2,3)****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione del bene.**

Appartamento con balcone e cantina ai piani 2-S1 nel Comune di Cornaredo (MI) 20007 Via Santa Rita n°2/4.

Il bene oggetto di pignoramento è presente in un Complesso residenziale costruito nel 1956; con destinazione di civile abitazione di numero quattro piani dei quali tre fuori terra ed un seminterrato; con una tipologia di un blocco condominiale composto da due scale A al numero civico 2, e B al numero civico 4; l'appartamento identificato col n° 12 si trova al secondo piano della scala B (**SENZA ASCENSORE**), ed è composto da: ingresso da pianerottolo comune al piano; disimpegno giorno, soggiorno-pranzo con balcone sulla via, cucinino; disimpegno notte, bagno finestrato, camera matrimoniale lato cortile; completa questo bene immobile un vano pertinenziale-cantina al piano seminterrato S1, accessibile da scala condominiale e corridoio comune a sinistra, ed è la prima a sinistra indenticata con n°7, con ventilazione verso strada.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del sig. **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/1;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue: (All. 1)

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 26/08/2024. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Cornaredo (MI) (D018); Foglio 7, Particella 62, Subalterno 12; Classamento: Rendita catastale: Euro 216,91; Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico); Classe 2; Consistenza: 3,5 vani; Piano 2-S1; Dati di Superficie: Totale mq. 52 ; Totale escluse aree scoperte: mq. 51.; derivante da: atto del 13/11/2009 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Settimo Milanese (MI) repertorio n. 87002 raccolta 14703 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con modello unico n.105578.1/2009 Reparto PI di MILANO2 in atti dal 28/12/2009.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento con balcone: Da Nord ed in senso orario: altra proprietà-Via Santa Rita n° 2/4; Est: Via Santa Rita n° 2/4-pianerottolo al piano e scala condominiale-altra unità; Sud: pianerottolo al piano e scala condominiale-altra unità-cortile comune; Ovest: cortile comune-altra proprietà.

Della cantina: Da Nord ed in senso orario: Terrapieno su Via Santa Rita n° 2/4-scala condominiale-corridoio comune; Est: Terrapieno su Via Santa Rita n° 2/4- altra unità; Sud: corridoio comune; Ovest: corridoio comune- scala condominiale.

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

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo congiunto; si è verificata la NON conformità dello stato di fatto rilevato, con la scheda catastale; manca parzialmente un tavolato a chiusura dell'ingresso principale verso il soggiorno-pranzo, e la relativa porta a

COPIA PRIVACY - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare 583/2024
battente; e parzialmente un tavolato a chiusura cucinino con soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; situazione che dovrà essere ripristinata, come da scheda catastale; per poter rientrare ad essere conforme, anche per rispetto dei rapporti R.A.I. del locale soggiorno-pranzo-cucinino.

2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (All. 1,3,4)

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona:

Comune di Cornaredo: Fascia/zona: Semicentrale. Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.
Destinazione: Residenziale. Urbanizzazione: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Comune di Cornaredo si trova nella parte nor-ovest della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, dentro il territorio del Parco agricolo Sud. Fa parte della Regione Agraria 5 (Pianura del Canale Villoresi). Questo Comune è composto dalle seguenti Frazioni: Cascina Croce; Cascina Torrente; Favaglie San Rocco e San Pietro all'Olmo e confina con i seguenti Comuni: Bareggio; Cusago; Pregnana Milanese, Rho; Settimo Milanese. La distanza tra Milano e Cornaredo è di circa 15 km. La soluzione migliore per arrivare da Milano a Cornaredo senza una macchina è linea MM1 metro e bus che dura 30 min. Cornaredo è un comune nel pieno centro della Lombardia che in origine era abitato da due comunità ben distinte: il capoluogo Cornaredo e la frazione di San Pietro all'Olmo, entrambe accerchiate da alcune cascine. La storia delle due comunità è sempre stata molto differente dai punti di vista della cultura, del sociale e di quanto riguardava la coltivazione dei campi. L'esistenza di Cornaredo è certa da prima del 1894, l'antica chiesa di Cornaredo, dedicata a S. Ambrogio, era già stata elevata al rango di parrocchiale nel XIII secolo, mentre il tempio dedicato a San Pietro, era adibito sin dal 1100 ad edificio di culto della comunità di Canonici Regolari di S. Agostino, che rimasero a San Pietro all'Olmo, fino alla fine del XV secolo. Tra il 2005 ed il 2010 la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fatto eseguire alcuni scavi sotto l'attuale pavimento della navata centrale della "Chiesa Vecchia" di San Pietro all'Olmo. Si sono così trovati resti di costruzioni antiche risalenti forse al terzo secolo dopo Cristo, assieme ad una moneta di Marco Aurelio Probo, che fu Imperatore romano dal 276 al 282 d.C.. Sono dunque certificate le origini dell'età imperiale romana della località San Pietro all'Olmo. Cornaredo capoluogo vanta antiche origini e viene indicato come villaggio fondato in un periodo posto tra il Terzo secolo avanti Cristo e l'Ottavo secolo dell'Era cristiana. Monumenti e Luoghi d'interesse: Chiesa Parrocchiale di Cornaredo; Chiesa di Sant'Apollinare; Chiesa di Santa Croce; Cappella della Beata Vergine Immacolata; Chiesa parrocchiale di San Pietro; Chiesa abbaziale di San Pietro all'Olmo.
Architetture civili: Villa Gavazzi Balossi Restelli; Villa Busca Dubini; Villa Grandazzi Zoja; Villa Balossi; Palazzo Dugnani; Palazzo Municipale; Ex Casa Parrocchiale; Magazzini Serbelloni; Palazzo della Filanda e per ultimo Il campo di tulipani dove il 28 marzo 2017 è stato inaugurato il mega campo agricolo dei tulipani situato tra via della Repubblica e via Asilo: si tratta di un campo di due ettari dove un gruppo di giovani agricoltori olandesi hanno piantato 185 specie di tulipani. L'area è stata suddivisa in due zone: un campo centrale con 230.000 bulbi misti (ossia il campo di raccolta) e un giardino espositivo con 50 bulbi di tutte le varietà in ordine alfabetico con le indicazioni per trovare le singole varietà nel campo di raccolta. È famoso per essere il primo giardino pick-up field di Italia, dove i visitatori possono cogliere un fiore e portarlo a casa. Quartieri: Via Mattei, è un quartiere di condomini

COPIA PRIVACY - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare 583/2024
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.; Via Brera, è la via che vanta i palazzi più alti del paese, costruiti negli anni 50; Via Roma e Via Certosino, è il quartiere delle corti, antiche aziende agricole ristrutturate e adibite ad appartamenti. Il Comune di Cornaredo conta attualmente su una produzione caratterizzata da Industrie: Meccanica; Tessile; Alimentare; Cartonati; Chimica e di Materie Plastiche; Lubrificanti.

Cornaredo è servita da autolinee gestite da [ATM](#), [Autoguidovie](#) e [Movibus](#). Linee :973-431-433.

Linee passanti per treni : S5 e S6.

Fra il 1879 e il 1957 era inoltre presente una fermata della [tranvia Milano-Magenta](#) altresì nota con il soprannome di *Gambadelegn*. Parchi e Giardini: L'Associazione Italia Nostra sez Milano Nord Ovest (Associazione per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale del territorio) , fa parte dell'Associazione Nazionale Italia Nostra APS e dal 2007 anche un punto informativo del Parco Agricolo Sud Milano. Italia Nostra nasce nel 1955 come prima associazione culturale ed ambientalistica italiana che si impegna nella difesa del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e naturale del Paese. La tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici è da sempre scopo e quotidiano impegno di Italia Nostra; l'associazione conta su circa 200 sezioni in tutta Italia. La sezione Milano Nord Ovest, che si posiziona tra le prime sezioni per numero di Soci, in particolare gestisce l'area museale (in forza di convenzione stipulata con la proprietaria Comune di Cornaredo) a tema contadino di cascina Favaglie.

Servizi presenti nella zona : Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Collegamenti alla rete autostradali: circa km. 13 Tangenziale Ovest Milano (A50); con collegamento alla A8-A9 Autostrade per Varese e Como, ingresso Arese; circa km. 5 autostrada A4 Torino-Venezia con ingresso da Rho.

Distanza alle Aerostazioni: Milano Linate : circa 36 Km; Milano Malpensa : circa 40 km.; Milano Orio al Serio (BG) : circa 60 km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne, Scala B, ingresso civico n°4 (All. 3,4)

Il bene oggetto di pignoramento è presente in un Complesso residenziale costruito nel 1956; con destinazione di civile abitazione di numero quattro piani dei quali tre fuori terra ed un seminterrato; con una tipologia di un blocco condominiale composto da due scale A al numero civico 2, e B al numero civico 4

- Struttura: c.a. e mattoni;
- Facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e tinteggiate;
- Accesso su strada Via Santa Rita n°4: portoncino pedonale elettrificato, a due ante, in alluminio anodizzato e vetro, con inferriata, e caselle postali incassate su un'anta; accesso a scala condominiale; ed accesso alle cantine;
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in pietra naturale; e pianerottoli ai piani sempre in marmette di graniglia; nei mezzanini sono presenti serramenti in alluminio anodizzato

- ascensore: **NON PRESENTE**;
- portineria: **NON PRESENTE**;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4)

LOTTO UNICO:

Appartamento con balcone e cantina pertinenziale, ai piani 2-S1; con ingresso da pianerottolo comune al piano; identificato al n° 12, porta blindata; disimpegno giorno, soggiorno-pranzo con balcone sulla via, cucinino; disimpegno notte, bagno finestrato, camera matrimoniale lato cortile; completa questo bene immobile un vano pertinenziale-cantina al piano seminterrato S1, accessibile da scala condominiale e corridoio comune a sinistra, ed è la prima a sinistra indetificata con n°7, con ventilazione verso strada.

Appartamento con balcone:

- esposizione: doppia;
- pareti: rivestite in tappezzeria tipo P.V.C. a tutta altezza;
- pavimenti misti dei locali, in piastrelle ceramiche nel bagno e cucinino, e parquet;
- pavimenti balcone: piastrelle antigelive;
- rivestimenti : in tappezzeria tipo P.V.C. a tutta altezza; e in ceramica nel bagno; e fascia pa raspruzzi in cucinino;
- plafoni: tutti rivestiti con parquet prefinito;
- infissi esterni: in P.V.C. e vetrocamera; con tapparelle in P,V,C, manuali; con zanzariere; sul balcone è presente parapetto in ferro verniciato; e rullo per tenda esterna manuale;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato e vetro; (tipologia ad anta battente);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; e parti in vista; Quadro Elettrico con lettura automatica all'ingresso;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa; contatore gas in esterno sul balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia in cucina; con cottura a gas in cucina ; **NON** è presente carotatura nel muro di facciata per ventilazione naturale in cucina.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca con box per doccia;
- impianto di condizionamento: ASSENTE.
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo congiunto, si è verificata la NON conformità dello stato di fatto rilevato, con la scheda catastale; manca parzialmente un tavolato a chiusura dell'ingresso principale verso il soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; e parzialmente un tavolato a chiusura cucinino con soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; situazione che dovrà essere ripristinata, come da scheda catastale; per poter

rientrare ad essere conforme, anche per rispetto dei rapporti R.A.I. del locale soggiorno-pranzo-cucinino.

COSTO : Il Perito, per ripristinare pareti parzialmente mancanti, con riposa delle due porte con telai; per normalizzare la situazione attuale alla scheda catastale; ipotizza un costo pari ad **€. 2.000,00 +iva**

Cantina :

- porta d'accesso in legno, con identificazione n° 7;
- pareti: al rustico verniciate;
- pavimenti con piastrelle in ceramica;
- plafone: al rustico verniciato;
- infisso esterno verso strada, in ferrofinestra con vetro, apribile;
- impianto elettrico: presente, a vista, con luce;
- passaggi impianti condominiali: presenti;
- posizione: **NON BEN IDENTIFICATA** in scheda catastale; ma identificata al sopralluogo, scendendo la scala condominiale, si gira a sinistra, la prima a sinistra;
- condizioni generali della cantina: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

già descritta al punto 2.1.

2.5. Certificazioni energetiche

Attestato di prestazione energetica degli edifici: Codice Identificativo: 150873035721, valido fino al 12/10/2031, rilasciato il 12/10/2021; Classe energetica G , EP gl, nren 311,69 kWh/mq anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 STATO OCCUPATIVO

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo congiunto (10/10/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg.: **OMISSIS** e **OMISSIS** (in qualità di affittuari).

2.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; risulta un contratto registrato, con durata di quattro anni dal 01/11/2021 al 31/10/2025, alla scadenza verrà rinnovato per altri quattro anni; canone di locazione €. 6.000,00, diviso in dodici rate anticipate di €. 500,00 cadauna, con deposito cauzionale pari ad €. 1.500,00 (tre mensilità). I conduttori sono : **OMISSIS** e **OMISSIS**; data firma contratto 15/10/2021.

4 PROVENIENZA (All. 2 ,7/A)

4.1. Attuale proprietario

Il sig.: **OMISSIS**, di stato libero; proprietà per la quota di 1/1; con atto di COMPRAVENDITA in data 13/11/2009; in autentica Notaio avv. **OMISSIS**, sede Settimo Milanese (MI), rep. 87002 racc. 14703,

registrato a Milano il 10/12/2009 al n. 28823 Serie 1T; trascritto a Milano 2 in data 11/12/2009 ai nn. 167291-105578; dai sigg. **OMISSIS**, Sezione D – Ulteriori informazioni: è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

4.2. Precedenti proprietari

I sigg.: **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione dei beni ma quanto pervenuto è bene personale; proprietà per la quota di 6/27; **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione dei beni ma quanto pervenuto è bene personale; proprietà per la quota di 6/27; **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni; proprietà per la quota di 6/27; con CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE in data 20/03/2008; Ufficio del Registro di RHO (MI), rep. 116/2008/8; trascritto a Milano 2 in data 19/09/2008 ai nn. 133580-82939; Sezione D – Ulteriori informazioni: Eredi: i tre figli; per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (devoluta per Legge), **OMISSIS**, deceduta il 22/10/2007; coniugata in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**; proprietà per la quota di 6/9. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 13/11/2009; in autentica Notaio **OMISSIS**, sede Settimo Milanese (MI), rep. 87002 racc. 14703; trascritto a Milano 2 in data 11/12/2009 ai nn. 167290-105577; a favore : **OMISSIS**; contro : **OMISSIS**.

I sigg.: **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**; proprietà per la quota di 3/18; **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione dei beni ma quanto pervenuto è bene personale; proprietà per la quota di 2/18; **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione dei beni ma quanto pervenuto è bene personale; proprietà per la quota di 2/18; **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni; proprietà per la quota di 2/18; con CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE in data 10/07/2000; Ufficio del Registro di RHO (MI), rep. 478/1998; trascritto a Milano 2 in data 10/11/2000 ai nn. 104881-71346; Sezione D – Ulteriori informazioni: Eredi: moglie ed i tre figli; per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (devoluta per Legge), per morte marito-padre **OMISSIS**, deceduto il 21/04/1998; coniugato in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/2. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 13/11/2009; in autentica Notaio **OMISSIS**, sede Settimo Milanese (MI), rep. 87002 racc. 14703; trascritto a Milano 2 in data 11/12/2009 ai nn. 167289-105576; a favore : **OMISSIS**; contro : **OMISSIS**.

I sigg.: **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione legale dei beni; proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione legale dei beni; proprietà per la quota di 1/2; con atto di COMPRAVENDITA in data 25/05/1982, in autentica Notaio **OMISSIS**, sede Busto Arsizio (VA), rep. 20981, registrato a Busto Arsizio (VA) il 11/06/1982 al n. 2200 mod. 2; trascritto a Milano 2 in data 24/06/1982, variata in data 09/02/2004 ai nn. 36409-29402; da **OMISSIS**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa **OMISSIS** in Corleone (PA)

alla data del 30/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*all. 2-7/A*) alla data del 26/08/2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Eventuali note: *Nessuna*.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 11/12/2009 ai nn. 167292-33783 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio dott. **OMISSIS** in data 13/11/2009 rep. 87003-14704, sede: Settimo Milanese (MI); a favore **OMISSIS**; contro **OMISSIS**; Importo ipoteca € 158.400,00 di cui € 105.600,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni. Grava sul bene immobile in CORNAREDO (MI) Via Santa Rita n. **4** : Foglio 7 Particella 62 Subalterno 12; Piano 2-S1, Scala **B**; interno 12.

- **Pignoramento**

Pignoramento del 14/05/2024 rep. 11669 emesso da Ufficiale Giudiziario C. Appello di Milano, sede Milano (MI); trascritto a Milano2 il 03/06/2024 ai nn. 72715-52171 ; contro **OMISSIS**; ; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, favore di **OMISSIS**. Grava sul bene immobile in CORNAREDO (MI) _Via Santa Rita n° 2/4 : A/3; Foglio 7, Particella 62, Subalterno 12; Piano 2-S1; consistenza vani 3,5.

Nota bene : alla Sezione "D": Ulteriori informazioni: l'Atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 66.180,65 oltre ad interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. 7/D)

L'immobile è amministrato da **OMISSIS**

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 75,15.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del Condominio va dal primo gennaio a fine dicembre di ogni anno ; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2024: € 950,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2023: € 950,00

Spese straordinarie deliberate nelle ultime assemblee : nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Impianto antincendio : sono presenti solamente estintori sulla scala condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servitù di passaggio, o varie : nessuna.

Regolamento Condominiale: "CONDOMINIO SANTA RITA 2/4"; datato 19/03/1994;

A) NORME GENERALI: vedere art. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13;

B) REGIME D'USO DELLE PARTI COMUNI: vedere lettere a-b-c-d-e-f;

C) DISCIPLINA INTERNA: vedere art. 1-2-3-4-5-6;

D) RIPARTIZIONE SPESE: vedere art. 1-2-3;

E) RECLAMI;

F) RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE;

Inoltre il presente Regolamento ha in allegato il Regolamento per gli inquilini dell'**IOMISSIS** , vedere allegato.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1,2,4)

La costruzione del Fabbricato è stato realizzata dal 1956.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CORNAREDO (MI); in Via Santa Rita n° 2/4; e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Come da P.G.T. del Comune di Cornaredo (MI), approvato con Delibera N. 13 del 04-04-2019 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), Analisi Urbanistica TAV. 2 marzo 2008; Realtà Territoriale : Urbano residenziale (n. 1618; 427.543mq.).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

Il Perito tiene a precisare che ha ricevuto dal tecnico **OMISSIS**, comunicazione che è stata presentata richiesta in data 12/11/1955, OGGETTO PIANO PROVINCIALE; con rilascio LICENZA DI COSTRUZIONE N° 3047 in data 22/06/1956.

La risposta dell'Ufficio Tecnico a seguito di mia richiesta di visura ATTI DI FABBRICA, è stata : IRREPERIBILITA' PRATICA EDILIZIA.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

COPIA PRIVACY - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare 583/2024
Al sopralluogo l'appartamento **risultava NON conforme.**

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo congiunto; si è verificata la NON conformità dello stato di fatto rilevato, con la scheda catastale; manca parzialmente un tavolato a chiusura dell'ingresso principale verso il soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; e parzialmente un tavolato a chiusura cucinino con soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; situazione che dovrà essere ripristinata, come da scheda catastale; per poter rientrare ad essere conforme, anche per rispetto dei rapporti R.A.I. del locale soggiorno-pranzo-cucinino.

8 CONSISTENZA (All. 1)

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
appartamento	mq.	49,80	100%	49,80
balcone	mq.	3,70	25%	1,00
cantina	mq.	6,00	20%	1,20
		59,50		52,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA (All. 7/C)

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

PIU' PREZZI

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: CORNAREDO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: PROVINCIA- SETTORE OVEST

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: CORNAREDO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: PROVINCIA- SETTORE OVEST

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEOPOI)

ZONA OMI : B1

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: CORNAREDO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: CENTRALE-CENTRO URBANO

MICROZONA : 0

TIPOLOGIA PREVALENTE : ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE : RESIDENZIALE

TIPOLOGIA : ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO-NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Agenzia private di zona

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: CORNAREDO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: CENTRALE

Valore mercato prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con balcone e cantina	A/3	52,00	2.000,00	104.000,00
TOTALE LOTTO UNICO :			€. 104.000,00	

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO UNICO	:	Euro	104.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :		Euro	- 5.200,00

Deduzione per spese condominiali ord. di 2 anni Condominio	Euro	- 1.900,00
Costi di ripristini parziali pareti mancanti e porte	Euro	- 2.000,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO) Euro		94.900,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo congiunto; si è verificata la NON conformità dello stato di fatto rilevato, con la scheda catastale; manca parzialmente un tavolato a chiusura dell'ingresso principale verso il soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; e parzialmente un tavolato a chiusura cucinino con soggiorno-pranzo, e la relativa porta a battente; situazione che dovrà essere ripristinata, come da scheda catastale; per poter rientrare ad essere conforme, anche per rispetto dei rapporti R.A.I. del locale soggiorno-pranzo-cucinino.

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione COPIA PRIVACY a mezzo P.C.T.; come ALLEGATO 6;

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: 14/11/2024

l'Esperto Nominato