

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 800/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Francesca Maria Mammone**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
CORNAREDO via Rho n. 16/18
CORPO A abitazione



LOTTO UNICO
abitazione al piano Terreno e 1°



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Corpo A

Bene in Cornaredo via Rho n. 16/18

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

(abitazione) Dati Catastali: foglio **7**, particella **245**, subalterno –
(area) Dati Catastali: foglio **7**, particella **316**, subalterno –

LOTTO UNICO

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 29/11/2024, ho riscontrato che il bene non è abitato.

Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO: nessun contratto di locazione come confermato da Agenzia delle Entrate il 03/06/2025.

Comproprietari

LOTTO UNICO:

proprietà 1/2

proprietà 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO

libero: € **97.000,00** (euro novantasettemila/00)

occupato: non ricade il caso



LOTTO UNICO

CORPO A - abitazione - piano T e 1° -

1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Cornaredo via Rho n. 16/18, consistente in:
unità immobiliare autonoma ad uso abitativo distribuita al piano terra/rialzato e 1° con scala interna di collegamento.

L'unità immobiliare è costituita da due locali ed un servizio igienico (mapp. 245) e area cortilizia esterna (mapp. 316)

L'appartamento ha doppia esposizione Nord/Sud.

L'alloggio al piano rialzato è costituito da:

- ingresso/soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano 1°

il piano 1° è costituito da:

- sbarco scala
- camera da letto
- servizio igienico

Altezza locali abitabili cm 320/310 circa.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio "in linea" di vecchia costruzione, costituito ante 1967.

L'accesso avviene dalla via Rho mediante cancello pedonale e carraio:

L'unità immobiliare (mapp. 245) ha accesso esclusivamente dal cortile identificato con il mapp. 316.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

atto di **compravendita** del notaio dott. **Giuseppe De Rosa** di Vimodrone (Milano) rep. **16590 racc. 11504 del 26/07/2005**

Trascritto a MILANO 2 il **30/07/2005 n. 119591/61948** - compravendita -

✓ proprietà 1/2

✓ proprietà 1/2

Proprietà totale **1/1** dell'unità immobiliare in Cornaredo via Rho n. 18

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione**

foglio **7**, mappale **56** graffato al foglio **7** mapp. **245**, subalterno -.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo via Rho n. 16 come segue (all. da 1 a 3)

Intestati:

✓ proprietà 1/2

✓ proprietà 1/2



dati identificativi:

CORPO A

Cornaredo foglio **7**, mappale **56** graffato al foglio **7** mapp. **245**, subalterno –
(come indicato anche sull'atto di compravendita del 26/07/2005 del notaio Giuseppe De Rosa)

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3,5 vani; superficie catastale 68 mq
escluse aree scoperte mq 62; rendita € 262,10

indirizzo catastale: Comune di **Cornaredo via Rho n. 16** piano T - 1;

dati d'impianto:

foglio **7**, mappale **56** graffata al mapp. **245**, subalterno – categoria A/4 -
intestato a

La scheda catastale d'impianto del 01/11/1939 era intestata a i
Successivamente l'intestazione:

- Intestazione antecedente al 01/07/1969
nuda proprietà 1/3 e nuda proprietà 1/3 e usufruttuaria
- Intestazione dal 06/07/1977
proprietà 1/3 e proprietà 1/3 e proprietà 1/3

Il 24/07/1980 il mappale 56 è stato frazionato (frazionamento n. 180) ed è stato creato il mappale 316.

- Intestazione dal 10/12/1998
proprietà 1/1
- Intestazione dal 30/06/2000
proprietà 1/1

In data 22/07/2005 viene presentata la variazione per migliore identificazione grafica (attuale scheda catastale in atti).

Categoria A/3, classe 3, vani 3,5

In data 25/06/2006 annotazione (n. 35314.1/2006): classamento e rendita validati

- Intestazione dal 26/07/2005 all'attualità
proprietà 1/2i proprietà 1/2

NOTA:

l'unità immobiliare è costituita dal Foglio **7** mapp. **245** e foglio **7** mapp. **316** e non, come erroneamente identificata catastalmente dal foglio **7**, mappale **56** graffato al foglio **7** mapp. **245**, subalterno –.

I mappali 245 e 316 devono essere graffati (entrambi costituiscono l'unità immobiliare).



1.4. Coerenze CORPO A (mapp. 245 e mapp. 316)

Appartamento con area esterna

in senso orario da Nord: - via Rho

- altra u.i.u. su mappale 57,
- altra u.i.u. su mappale 314
- altra unità mapp. 56 e canale tombinato.

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

Premessa

- Pignoramento del 01/10/2024 Tr. 127294/90134 grava sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'unità immobiliare identificata con il

foglio 7 mapp. 56 graffato con foglio 7 mapp. 245 di proprietà:

... proprietà 1/1 ;
... proprietà 1/1 ;

- Pignoramento del 04/12/2025 Tr. 174399/119652 grava sulla quota di **1/1** di **proprietà** delle due unità immobiliari identificate con il

foglio 7 mapp. 245 (abitazione)

foglio 7 mapp. 316 (corte)

di proprietà:

... proprietà 1/1 ;
... proprietà 1/1 ;

NOTE:

- Il primo atto di pignoramento del 01/10/2024 trascrizione n. 127294/90134 colpisce i beni oggetto di ipoteca – mutuo fondiario – però in quota di 1/1 su ciascun soggetto anziché in quota di ½ come indicato sull'iscrizione di ipoteca n. 119592/31395 del 30/07/2005.
- Il mutuo fondiario del 26/07/2005 ipoteca n. 119592/31395 del 30/07/2005 ed il relativo atto d'acquisto di pari data non tengono conto che il mapp. 56 è stato oggetto di frazionamento (in atti dal 24/07/1980). Tale frazionamento ha originato l'attuale cortile identificato con il mapp. 316. Non tener conto di tale frazionamento ha comportato l'indicazione sugli atti notarili di mappali inesatti e non corrispondenti alla realtà.
- sull'atto d'acquisto e sulla visura catastale non viene espressamente indicato il mapp. 316 relativo all'area cortilizia (area dalla quale si accede all'unità immobiliare).
- l'area cortilizia mapp. 316 non è correttamente delimitata e coerenzata sulla scheda catastale e sull'atto d'acquisto.

A seguito del secondo pignoramento del 04/12/2025 i mappali (245 e 316) che costituiscono realmente il LOTTO UNICO CORPO A sono indicati sia sul pignoramento che sulla relativa Nota di TRascrizione.

Si puntualizza che l'indirizzo indicato sul primo e secondo atto di pignoramento è Via Rho n.18, civico dal quale avviene l'accesso al mapp. 316, mentre il numero civico indicato sulla scheda e visura catastale è il n. 16.



Inoltre sull'atto d'acquisto, sulla scheda catastale, sulla visura catastale il mappale 56 risulta graffiato con il mapp. 245 ma il mapp. 56 è di altra proprietà. Sui medesimi documenti non risulta invece il mapp. 316, corrispondente all'area esterna che consente l'accesso al mapp. 245;

la conformazione del mapp. 316, in ultimo, non corrisponde con l'area recintata ed utilizzata.

2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di CORNAREDO

Tipologia prevalente: edifici residenziali mono o plurifamiliari.

Destinazione: residenziale e produttiva

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

Principali collegamenti pubblici:

- mezzi pubblici di superficie a poche centinaia di metri (autobus 431, Z649) autobus di collegamento alla metropolitana M1 e M2
- Passante ferroviario S5 collegato da mezzi pubblici (a 2 fermate di autobus)

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi ingresso all'autostrada E64 / A4

- in prossimità SP 130.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio residenziale di due piani fuori terra sul fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento al piano rialzato e primo con area libera (cortile/giardino/posto per parcheggio dell'auto auto-moto).

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura esecutiva, ha accesso dallo spazio cortilizio privato e questo è direttamente accessibile dalla strada via Rho n.18.

Caratteristiche:

- struttura: in muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonacate con una parte che presenta zoccolatura in materiale lapideo condizioni di manutenzione normali/scarse (compatibili con l'età del fabbricato)
- copertura: a doppia falda con copertura in coppi;
- accesso autonomo dalla strada: portone metallico a doppio battente in scarso stato di manutenzione
- citofono: presente
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- edificio a cortina verso strada, in aderenza su un lato e recinzione su due altri lati (recinzione in muratura e pannelli prefabbricati modulari nella parte superiore)
- condizioni generali del fabbricato: normali /scarse (compatibili con l'età del fabbricato)
- lo spazio esterno è totalmente pavimentato. La pavimentazione è costituita da elementi in cemento e graniglia (quadrotti modulari) che si presenta in scarso stato di manutenzione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Cornaredo via Rho n° 16 (catastale)/18 (civico indicato sull'atto di compravendita e rilevato in occasione dell'accesso).

[CORPO A] abitazione distribuita al piano terreno/roadòzato e primo esposizione doppia (Nord/Sud) – unità libera su tre lati (quarto lato in aderenza).

L'abitazione ha finestre sui lati opposti (affaccio strada e cortile), il terzo lato è cieco ed il quarto ed in aderenza all'originale vano scala/altra unità immobiliare.

- porta di accesso blindata con inferriata apribile esterna;



- infissi esterni: a battente in legno a doppio vetro, in condizioni di manutenzione normali;
- infissi interni: in legno nella sola porta del bagno – in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili
- sicurezza: inferiate a protezione delle finestre del piano rialzato
- pareti e plafoni: tinteggiate in condizioni scarse/normali.
- pavimenti: in piastrelle di diverso formato e colore con parti in parquet - condizioni normali
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
acqua calda sanitaria: autonomo
- servizi igienici: n°1 ->totalmente piastrellato e dotato di 4 sanitari e scaldasalviette
condizioni di manutenzione discrete
- impianto di condizionamento: --;
- altezza: piano terra/rialzato cm 310 circa - piano 1° cm 320 circa

condizioni generali: scarse/normali – compatibili con l'età del fabbricato e con il fatto che è disabitato da alcuni anni.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

l'unità immobiliare- abitazione - non risulta censita al catasto energetico

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 29/11/2024.

Il CORPO A risulta parzialmente arredato ma non vissuto (da anni).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 03/06/2025 (**all. 4**).



4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile in atti del 01/10/2024 e del 15/12/2025 (**all. 6**),
- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 26/07/2005 (**all. 5**)

-  proprietà 1/2
-  proprietà 1/2

Proprietà totale 1/1 dell'unità immobiliare in Cornaredo foglio 7, mappale 56 graffato al foglio 7 mapp. 245, subalterno –.

Trascritto a MILANO 2 il 30/07/2005 n. 119591/61948 - compravendita -

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio 7, particella 56 graffato al mappale 245,



subalterno /
atto di **compravendita** del **notaio dott. Giuseppe De Rosa** di Milano **rep. 16590 racc. 11504** del **26/07/2005**.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 30/06/2000 al 26/07/2005

- signor
Proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare in Cornaredo foglio **7**, mappale **56** graffato al foglio **7** mapp. **245**, subalterno -.
Trascritto a MILANO 2 il **10/07/2000 n. 67042/45472** - compravendita quota di 1/1-
atto di **compravendita** del **notaio dott. Ignazio Leotta** di Varese **rep. 26754 racc. 5729** del **30/06/2000**.

Dal 10/12/1998 al 30/06/2000

- signor
Proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare in Cornaredo foglio **7**, mappale **56** graffato al foglio **7** mapp. **245**, subalterno -.
Trascritto a MILANO 2 il **11/12/1998 n. 71708/100095** - compravendita quota di 1/1-
atto di **compravendita** del **notaio dott. Chiodi Daelli Cesare** di Milano **rep. 82934 racc. 13730** del **10/12/1998**.

5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulle certificazioni notarili agli atti, che fa stato fino al 04/12/2025 (**all. 6**),
implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)
e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate del 16/01/2025 e del 17/01/2026 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

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

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

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Milano 2 il **30/07/2005** ai nn. **119592/31395**
MUTUO FONDIARIO – concessione a garanzia di mutuo fondiario –
del **notaio dott. Giuseppe De Rosa** di Milano **rep. 16591 racc. 11505** del **26/07/2005**.
a favore:
contro: - **proprietà 1/2**

- **proprietà 1/2**

Importo ipoteca € 285.000,00 (capitale € 190.000,00)



Durata: 30 anni
Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **7**, particella **56** graffato al mappale **245**, subalterno /

➤ **Ipoteca volontaria – rinnovazione -**

IScritta a Milano 2 il **21/07/2025** ai nn. **106532/22602**

MUTUO FONDIARIO – rinnovazione concessione a garanzia di mutuo fondiario – del **notaio dott. Giuseppe De Rosa** di Milano rep. **16591 racc. 11505** del **26/07/2005**.

a favore: -

contro: -

Importo ipoteca € 285.000,00 (capitale € 190.000,00)

Durata: 30 anni

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **7**, particella **245** graffato al foglio **7** mappale **56**, subalterno /

● **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/09/2024 Atto giudiziario rep. 17415

TRascritto a Milano 2 il **01/10/2024** ai nn. **127294/90134**

Contro: -

a favore:

il precetto del 01/12/2023 indica € 206.281,48 oltre interessi e spese (di cui capitale € 170.238,00).

Grava sul bene di CORNAREDO identificato con il foglio **7**, particella **56** graffato al mappale **245**, subalterno /
medesima identificazione catastale indicata sull'atto d'acquisto e di mutuo

Pignoramento del 31/10/2025 Atto giudiziario rep. 19536

TRascritto a Milano 2 il **04/12/2025** ai nn. **174399/119652**

Contro: -

a favore:

il precetto del 01/12/2023 indica € 206.281,48 oltre interessi e spese (di cui capitale € 170.238,00).

Grava sul bene di CORNAREDO identificato con il foglio **7**, particella **245**, subalterno / (abitazione)
foglio **7**, particella **316**, subalterno / (corte)
identificazione catastale reale e non quella indicata sull'atto d'acquisto e di mutuo

● **Altre trascrizioni**

--

● **Eventuali note/osservazioni:**

- Nessun regolamento di condominio esistente
- Vi è la Sentenza del Tribunale di Milano – sezione di Rho - n. 374/08 (riferimento causa RG n. 162928/2005) relativa alla domanda di rivendicazione dell'unità immobiliare identificata con il foglio 7 mapp. 57 sub 702 (ex vano scala al piano terra).



La domanda di rivendicazione promossa
 contro _____ è stata respinta.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 16/01/2025 e il 17/01/2026 per nominativo e per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato notarile aggiornato al 15/12/2025 in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

NOTA:

Preciso che nella certificazione notarile, nelle pagine 3 e 4, viene indicato il mappale 246 anziché il mappale 245.

6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto è indipendente e non fa parte di alcun condominio.

Il riscaldamento è autonomo.

L'unità immobiliare non è dotata di portineria (non vi è condominio).

L'accesso all'unità (CORPO A) avviene dal cortile/area esterna che ha accesso dalla via Rho.

6.1. Spese di gestione condominiale:

Non vi è condominio.

Non vi sono millesimi.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle (presenza di gradini in ingresso);

inoltre, l'unico, servizio igienico dell'unità immobiliare è al piano 1° (piano collegato con scala a chiocciola).

7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1924 (proprietà signor Lecchi Luigi).

La scheda catastale d'impianto del 01/11/1939 rappresenta l'unità immobiliare abitativa costituita da due vani uno al piano terra ed uno al piano 1° (i locali sono collegati dalla scala esterna a tali locali – vano scala -).

Sulla scheda sono rappresentati anche dei vani esterni quali stalla e wc.

Quindi la costruzione del fabbricato è ante 1967.

7.1. Pratiche edilizie (all. 9):

L'ufficio comunale, in data 20/01/2025, ha indicato la seguente pratica edilizia per l'immobile in oggetto:

- P.E. n. 299/2001 richiedente _____ poi volturato
 opere previste: recupero del sottotetto

L'ufficio comunale, in data 20/01/2025 ha messo a disposizione le ultime pratiche edilizie presentate:

- P.E. n. 178/05-0 prof. 3409 del 27/02/2005 richiedente _____
 Opere previste:
 - demolizione bagno al piano rialzato



- formazione di bagno al piano 1° con apertura della finestra
 - sostituzione della scala di collegamento tra piano rialzato e 1°
 - spostamento del cancello
- P.E. n. 178/05-1 prot. 16250 del 12/11/2008
- Opere previste:
- arretramento del cancello (da posizionare a filo interno del fabbricato)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 29/11/2024 il

CORPO A – risulta NON conforme alle pratiche edilizie presentate

Nello specifico vi sono delle difformità interne ed esterne:

1. il piano 1° è difforme dall'ultima pratica edilizia presentata perché l'antibagno/disimpegno non è stato realizzato
2. al piano rialzato mancava la spalletta in prossimità dell'ingresso/zona caldaia, rappresentata sul progetto
3. esternamente è stata creata una tettoia a protezione della zona ingresso. Tale tettoia non è rappresentata su alcun progetto edilizio.
4. Il cancello pedonale e carraio non è posizionato secondo quanto indicato a progetto.

CORPO A: NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA

E' necessario provvedere alla regolarizzazione

Per la regolarizzazione saranno necessarie delle opere edili per:

- la formazione dell'antibagno al piano 1°
- la creazione della spalletta al piano rialzato
- demolizione e smaltimento della tettoia
- spostamento del cancello nella posizione indicata in progetto (con adeguata area di stazionamento esterno dell'auto)

Tali opere sono necessarie al fine di rendere l'unità immobiliare CORPO A conforme all'ultimo progetto/stato autorizzato.

Opere edili di "messa in pristino": € 5.500,00 circa.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che:

- al piano terra/rialzato il servizio igienico rappresentato sulla scheda non esiste e la scala di collegamento con il piano 1° ha una conformazione in pianta diversa
- il cortile raffigurato sulla scheda non è rappresentato correttamente (deve essere rappresentato con l'indicazione di tutte le coerenze su tutti i lati)
- al piano 1° manca la rappresentazione del servizio igienico, del disimpegno e della camera da letto.

La visura catastale:

- il mapp. 245 (abitazione) è graffiato al mappale 56 anziché al cortile identificato con il mapp. 316
- i passaggi di proprietà sono corretti.

CORPO A: NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE

Al fine di avere la corrispondenza tra il progetto e lo stato di fatto (dopo aver eseguito tutte le opere previste nel progetto) è necessario ripresentare la scheda catastale per identificare correttamente l'abitazione e l'area scoperta identificata con il mapp. 316;



Ciò implica l'aggiornamento dei mappali anche sulla visura catastale: il mapp. 245 andrà graffiato al mapp. 316. E' necessario eliminare dalla visura il mapp. 56 che non fa parte dell'unità immobiliare e non ha alcun accesso dall'unità in oggetto.

E' necessario rappresentare correttamente il mappale 316 in mappa.

TOTALE spesa per le competenze professionali ed i diritti catastali € 1.500,00 circa

8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

LOTTO UNICO					
CORPO A					
(abitazione - piano terreno e primo)					

CORPO A – mapp. 245 - ABITAZIONE e mapp. e 316 AREA ESTERNA

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 310-320) (mapp. 245)	T-1°	mq	60,0	1,00	mq 60,0
cortile/area scoperta (mapp. 316)	T	mq	57,0	0,10	mq 5,7
area esterna alla recinzione verso la strada (mapp. 316)	T	mq	18,0	0,05	mq 0,9
totale		mq	135,0		mq 66,6
			Superficie lorda		Superficie commerciale

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 dei prezzi 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 – CORNAREDO zona B1 – quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale da € 1.300,00/mq a € 1.650,00/mq



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – CORNAREDO zona B1 –
quotazioni delle villini stato conservativo normale
da € 1.600,00/mq a € 2.150,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
Gennaio 2026 – CORNAREDO –
annunci di abitazioni nello stesso quartiere in condizioni di manutenzioni normali
in vendita da € 1.630,00/mq a € 2.100,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in
fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, della tipologia immobiliare (unità con ingresso autonomo con area esterna) dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto il
Corpo A - abitazione - € 1.650,00/mq.

9.3 Valutazione:

LOTTO UNICO
(abitazione - piano terreno e primo)

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione	A/4	mq 66,6	€ 1.650,00	€ 109.890,00

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

LOTTO UNICO	
Valore (CORPO A)	€ 109.890,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.494,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.000,00
	€ 97.395,50
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	LIBERO € 97.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione è scarso/normale.



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

10 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPO A : l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO- CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota (mapp. 245 + mapp. 316).

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

Nel bene del LOTTO UNICO CORPO A

al piano terra, nella parete attigua all'ex vano scala (parete lato Nord-Est) è stata creata una porta nella muratura. Da tale apertura si accede all'ex vano scala.

L'ex vano scala (identificato con il mappale 57 subalterno 702) è stato annesso all'unità oggetto del presente pignoramento. Tale unità immobiliare è intestata a soggetti diversi e non ai debitori sigg. Flagello e Proserpio.

La superficie ex vano scala (solo piano terra) è esclusa dal presente pignoramento (anche se è accessibile esclusivamente dall'unità pignorata).

Tale superficie è stata trasformata in una camera da letto ed in un servizio igienico. La camera ha la finestra sull'area cortilizia e il bagno ha la finestra sul lato strada.

La stima del lotto non tiene conto della consistenza della superficie a piano terra dell'ex vano scala e della striscia di cortile antistante (identificazione catastale foglio 7 mapp. 57 sub 702).

La superficie dell'ex vano scala al piano primo è annesso ad un'altra unità immobiliare di altra proprietà.

Si puntualizza che l'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è Via Rho n.16 ma l'accesso avviene da via Rho n. 18.

Con il Pignoramento "aggiornato", Trascritto il 4/12/2025 n. 174399/119652, l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento viene identificata correttamente e cioè:

CORNAREDO

foglio **7**, particella **245**, subalterno / (abitazione)

foglio **7**, particella **316**, subalterno / (corte)

Gli identificativi catastali di cui sopra, non coincidono con quanto indicato sull'ipoteca – mutuo fondiario – e sull'atto d'acquisto. Tali identificativi sono:

CORNAREDO

foglio **7**, particella **245**, subalterno / (abitazione)

foglio **7**, particella **56**, subalterno /.

Per quanto sopra, è necessaria la ripresentazione della nuova scheda catastale.



Inoltre il mappale 56 risulta, in visura catastale e sull'atto d'acquisto, graffato con il mapp. 245 ma il mapp. 56 è di altra proprietà.

Sull'atto d'acquisto degli esecutati e relativa Nota di trascrizione non risulta il mapp. 316, corrispondente all'effettiva area esterna del mapp. 245;

la conformazione del mapp. 316, inoltre, non corrisponde con l'area recintata.

Il mapp. 316 non è rappresentato correttamente sulla scheda catastale dell'unità immobiliare.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al creditore intervenuto a mezzo pec
- al custode giudiziario.

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.

Milano, 18/01/2026

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale abitazione
- all. 3.** visura catastale ampliata CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** Relazioni notarili del 1/10/2024 e (aggiornata) del 15/12/2025
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8.** ispezioni ipotecarie per nominativi e per identificativi dell'unità immobiliare
- all. 9.** progetto edilizio

