

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

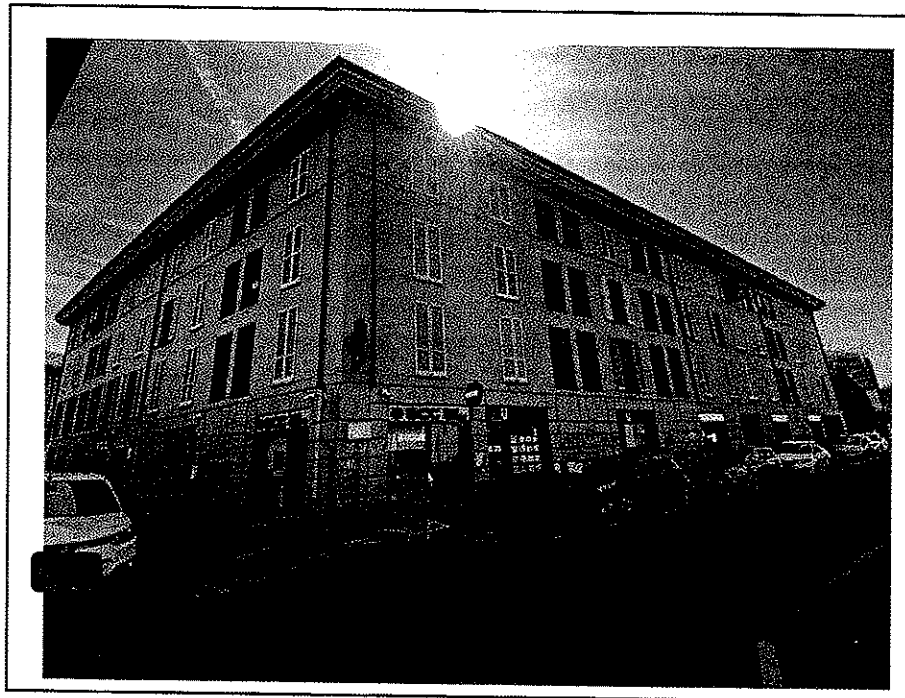
RG 881_2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

unità immobiliare residenziale in Corsico (MI), via Foscolo 3



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Corsico (MI), via Ugo Foscolo n. 3

Corpo A

Categoria: **A2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio: 24 Particella: 324 Sub.: 31** -piano Piano S1 - 4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati con i loro figli

Contratti di locazione:

in attesa di riscontro Agenzia Entrate, con riserva di integrazione

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 277.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, posta al piano quarto sottotetto, composta da locale giorno, cucina, disimpegno notte, due camere, due bagni (di cui uno finestrato), 5 piccoli terrazzini in falda con ripostigli sotto falda, con annesso vano pertinenziale di cantina al piano 1° interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico degli esecutati per quota di ½ ciascuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue intestazione:

_____ nato a MILANO (MI) il _____ Proprietà 1/2 in regime
 _____ con _____
 _____ (MI) _____ Proprietà 1/2 in regime
 di _____

Descrizione:

Abitazione di tipo civile: Foglio: 24 Particella: 324 Sub.: 31, Cat A/2, - classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 116 mq - totale escluse aree scoperte 109 mq - rendita € 790,18 - VIA UGO FOSCOLO n. 3 Piano S1 - 4

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 10/07/2009 Pratica n. MI0640476 in atti dal 10/07/2009 variazione di classamento (n. 98528.1/2009)
- Variazione toponomastica del 31/01/1996 in atti dal 31/01/1996 (n. 120785.1/1996)
- Costituzione del 20/12/1995 in atti dal 20/12/1995 (n. E01079.1/1995)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'appartamento: subalterno 32 e vano scala e giardino comune, subalterno 40, via Foscolo, subalterno 32 e vano scala comune;

della cantina: corridoio comune, subalterno 32, subalterno 7, subalterno 30

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU, visura catastale storica, scheda catastale)

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

Nessuna.



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corsico (MI), in Via Ugo Foscolo n. 3, in una zona centrale e densamente edificata, a pochi passi da Via Cavour e Via Dante, arterie principali del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, generalmente di 4-5 piani fuori terra, edificati tra la fine dell'Ottocento e la metà del Novecento e successivamente ristrutturati.

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

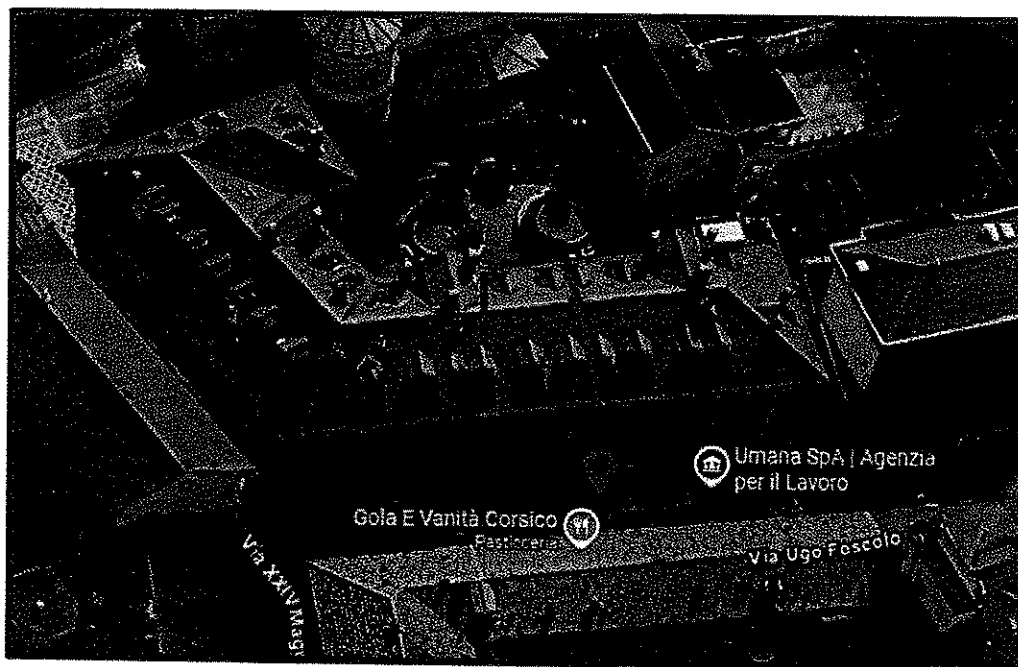
la Stazione ferroviaria di Corsico (linea suburbana S9 – Saronno/Albairate) si trova a circa 800 mt; le fermate ATM in Via Cavour e Via Garibaldi garantiscono collegamenti diretti con Milano (MM Bisceglie e MM Romolo) e i comuni limitrofi; l'accesso veicolare è agevole grazie alla Via delle Industrie e Via Cristoforo Colombo, che consentono un rapido collegamento alla Tangenziale Ovest (uscita Corsico/Lorenteggio).

L'area è dotata di buoni servizi pubblici e privati: nelle immediate vicinanze si trovano negozi di vicinato, uffici, istituti di credito, farmacie, scuole, ristoranti e supermercati, aree verdi attrezzate, tra cui il Parco Giorgella e il Parco Cabassina. Il centro cittadino di Corsico e il Municipio si trovano a pochi minuti a piedi



viste dall'alto da google maps





2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene in oggetto è ubicato in un fabbricato condominiale (edificato a seguito di stipula con il Comune trascritta a Milano 2 in data 28.04.1993 ai nn. 32025/22595 di "Convenzione per l'attuazione del Piano di recupero Foscolo – XXIV Maggio" da parte della società Immobiliare Foscolo Tre Srl per l'edificazione di comparto residenziale, commerciale, terziario e box interrati, a seguito della demolizione dei precedenti corpi di fabbrica), con cortile/piazza interna ad uso comune, costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra ad uso commerciale, oltre a due piani interrati a box e cantine.

Con strutture portanti in travi e pilastri in c.a., solai misti in laterizio, copertura a falde inclinate con tegole; facciate in intonaco al civile tinteggiato, fasce marcapiani in beola e serizzo levigate, zoccolatura in serizzo, parapetti balconi in bacchette di ferro verniciate, pavimentazione atrio condominiale in serizzo, vano scale con pedate in marmo, pareti atrio intonacate e verniciate; ascensore presente; portineria non presente.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

CORPO A- sub. 31

L'unità in oggetto è posta al piano quarto sottotetto con doppia esposizione a est/ovest

Al sopralluogo è risultata composta da locale giorno, cucina, disimpegno notte, due camere, due bagni (di cui uno finestrato), 5 piccoli terrazzini in falda (da cui si accede a dei piccoli rip. sottofalda), con annesso vano di cantina al piano seminterrato

Porta di ingresso di tipo blindato, infissi esterni in alluminio con doppi vetri, scuri in pvc e zanzariere; pavimentazioni in ceramica del tipo effetto legno a meno delle pavimentazioni delle due camere in listelli di parquet di legno e delle pavimentazioni dei due bagni e dei piccoli ripostigli sotto falda in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate a meno della parete del blocco cottura e delle pareti dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica; porte interne in tamburato legno color noce a meno della porta del locale cucina del tipo a pacchetto verniciata bianca.

Presente porzione ribassata nel disimpegno notte, con canalizzazioni a/c, ad uso ripostiglio in quota.



Plafoni a doppia falda intonacati e verniciati;

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma;

impianto riscaldamento con radiatori a parete e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia a gas posta in uno dei rip. esterni su terrazzino in falda, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa a norma;

presente impianto di a/c del tipo canalizzato con macchina esterna sulla copertura, implementato da impianto del tipo a split nel locale cucina, con canaline a vista e macchina esterna sul terrazzino in falda

presente impianto antifurto, che gli esecutari, dichiarano non funzionante

Presente citofono

H interna netta al colmo circa 4,05 mt., altezza interna netta in falde circa 2,10 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

Al piano 1° sotterraneo è presente il pertinenziale vano cantina, con porta in metallo, pavimento in battuto di cemento, dotato di luce elettrica

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito consultazione al CEER è risultato non provvisto Attestato di Prestazione Energetica

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 16.07.2025, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico, alla presenza degli esecutari che ivi dimorano.
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

In attesa di riscontro Agenzia Entrate.
Con riserva di integrazione

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 02.10.2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile e nominativi, alla data del 29.10.2025, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:



4.1. Attuale proprietà – proprietà al ventennio

- o Agli esecutati il bene, in atto in regime di comunione legale dei beni, è pervenuto per averlo acquistato da I _____, con sede in Milano _____, in forza di atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Lulli di Limbate in data 18 novembre 2002 rep. 16657/9377 e **trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2002 ai nn. 148918/86329.**

Al quadro D della nota quanto segue:

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SITI IN COMUNE DI CORSICO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON ACCESSI PEDONALI DA VIA FOSCOLO N. 3, VIA XXIV MAGGIO N. 1 E VIA CAVOUR, E ACCESSO CARRAIO DA VIA FOSCOLO N.3/B, SONO COSTITUITI DA: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO DI TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSA CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTERRANEO. NELLA VENDITA E' COMPRESA LA PROPOZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO, PARI A MILLESIMI 21.69=

LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CON TRASFERIMENTI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO MAURIZIO ATTILIO CONTE DI CORSICO, IN DATA 6 APRILE 1993 REP.N. 25933/1187 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 28 APRILE 1993 AI NN. 32025/22595, E SUBENTRA IN TUTTI I DIRITTI ED OBBLIGHI RELATIVI AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO, CHE NON FANNO CAPO ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIA ESCLUSIVA. IN PARTICOLARE, HA DICHIARATO DI CONOSCERE ED APPROVARE, ANCHE AGLI EFFETTI DEL SECONDO COMMA DELL'ART.1341 CODICE CIVILE, GLI ARTICOLI 6 - 8 DELLA CONVENZIONE MEDESIMA CHE SOMMARIAMENTE VENGONO QUI RIPORTATI NEL CONTENUTO, OLTRE QUANTO GIA' ESPRESSO NELLA PREMESSA: 1) PER IL MANTENIMENTO AL DI SOPRA DEL SUOLO DEL FABBRICATO D'IPROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL COMUNE SONO STATE COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU': A) ACCESSO DI CARICO E SCARICO PEDONALE E CARRAIO SUL PERCORSO IN CONFINI DI SUD DELLA PROPRIETA' CONDOMINIALE A FAVORE DELLA PORZIONE ELEVATA SU AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' DELLA RESIDUA PROPRIETA' COMUNALE; B) COSTITUZIONE A FAVORE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE SUPERFICIARIA ECONTIGUA AREA COMUNALE, DI SERVITU' DI DEROGA ALLE NORME DI VICINATO, IVI COMPRESA LA DEROGA ALLE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINO O TRA COSTRUZIONI E LA DEROGA ALLE DISTANZE DI VEDUTE, SPORTI TECNICI E ORNAMENTALI; SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA RAMPA DI ACCESSO E CORSIA BOXES INTERRATI PER L'ACCESSO AL LOCALE MACCHINE DELL'ASCENSORE SOTTOSTANTE ALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL COMUNE; C) GESTIONE DEL CORTILE INTERNO CON OBBLIGO DI APERTURA AL PUBBLICO DELLO STESSO E DEI PORTICI RETROSTANTI I NEGOZI IN DETERMINATE ORE DIURNE, CON FACOLTA' DI CHIUSURA NELLE ORE SERALI E NOTTURNE E NELLE ORE DI CHIUSURA DEI NEGOZI; DETTO VINCOLO HA CARATTERE OBBLIGATORIO E NON INCIDE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE NE' SULL'ONERE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CHE RIMANE A CARICO DELLA PROPRIETA'. 2) I PORTICATI E GALLERIE PREVISTI DALLA CONCESSIONE EDILIZIA COSTITUISCONO PROPRIETA' CONDOMINIALE CHE DOVRA' PERALTRO GARANTIRE IL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DEGLI SPAZI COMMERCIALI CHE VI SI AFFACCIANO, NONCHE' L'ACCESSO AL GIARDINO INTERNO. 3) LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA: A) DI MODIFICARE, DEFINIRE, REGOLARE E RATIFICARE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, QUALSIASI RAPPORTO DI CONFINO (ANCHE COSTITUENDO EVENTUALI SERVITU' A RECIPROCO FAVORE E CARICO DEL CONDOMINIO) E DI UTENZA CON GLI ENTI INTERESSATI ALLA LOTTIZZAZIONE, FORNITURA DI SERVIZI PUBBLICI COME ELETTRICITA', GAS, ACQUEDOTTO, FOGNATURA, SE NECESSARIO CON L'INTERVENTO DEL COMUNE DI CORSICO; B) DI APPORTARE, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, TUTTE LE VARIANTI CHE RITENESSE OPPORTUNE O NECESSARIE SIA AL FABBRICATO SIA ALLE SINGOLE UNITA' IN VIA DI COMPLETAMENTO O CHE SIANO EVENTUALMENTE RICHIESTE IN SEDE DI RILASCIO DELL'ABITABILITA'; C) DI VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' AL PIANO PRIMO DAUFFICI AD ABITAZIONI E VICEVERSA, PREVIE LE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI DELLA COMPETENTE AUTORITA'; D) DI EFFETTUARE INTERVENTI PER ATTENUARE POSSIBILI FENOMENI DI TRASUDAMENTO NEI BOXES SOTTERRANEI. I RAPPORTI CONDOMINIALI SARANNO REGOLATI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE TROVAI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ANTONIO SCALAMOGNA IN DATA 22 DICEMBRE 1995 REP.N. 20520/3423, REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE, OBBLIGANDOSI ALLA ESATTA OSSERVANZA DI TUTTE LE NORME IN ESSO CONTENUTE. LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA LA FACOLTA' DI VARIARE LA TABELLA MILLESIMALE DI CUI ALL'ART.2 DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN SEGUITO AD EVENTUALI ACCORPAMENTI O FRAZIONAMENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI. IN DEROGA A QUANTO STABILITO NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, LA PARTE ACQUIRENTE HA DELEGATO LA SOCIETA' VENDITRICE ATENERE ESSA STESSA O PERSONA DI SUA FIDUCIA, L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO FINO A DUE ANNI DALLA CONSEGNA DELL'ULTIMA UNITA' IMMOBILIARE."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia semplice estratta dalla scrivente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 02.10.2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile e nominativi, alla data del 29.10.2025, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) 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**
 Convenzione di lottizzazione denominata "Convenzione per l'attuazione del Piano di recupero Foscolo – XXIV Maggio" con trasferimento di aree a rogito notaio Maurizio Attilio Conte del 6 aprile 1993 rep.n.25933 a favore del Comune di Corsico (CF. 00880000153) e contro la società IMMOBILIARE S.p.A., trascritta a Milano 2 in data 28 aprile 1993 ai nn. 32025/22595

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

▪ **Iscrizioni**

ipoteca volontaria in rinnovazione (dell'ipoteca del 27 novembre 2002 ai nn. 148919/34180) **iscritta a Milano 2 in data 7 novembre 2022 ai nn. 156509/31826**, per Euro 232.500,00 (di cui Euro 155.000,00 di sorta capitale), a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA, con sede in Mantova (C.E.:00141280206), contro E. nato a Milano il , gravante sul bene in oggetto, a carico di entrambi gli esecutati per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di contratto di mutuo fondiario del 18 novembre 2002 rep. 16658/9378 a rogito Notaio Mario Lulli di Limbiate;

ipoteca legale (ex artt. 77 del DPR n. 602/1973), **iscritta a Milano 2 in data 27 maggio 2015 ai nn. 50054/8575**, per euro 224.456,16 (di cui euro 112.228,08 di capitale), a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano (C.F. 07244730961), contro il solo esecutato , gravante tra gli altri, anche sul cespite oggetto di esecuzione, per la quota di 1/2 (atto del 25 maggio 2015 rep. 6772/6815)

• **Pignoramenti**

verbale di pignoramento **trascritto a Milano 2 in data 16 settembre 2024 ai nn.119850/85144** - atto dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Milano in data 5 agosto 2024 rep. 18583 - a favore del , contro entrambi gli esecutati, gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie, alla data del 29.10.2025 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per immobile e nominativi - sintetici e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno certificato di Abitabilità del fabbricato, presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale e altre informazioni

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail con documentazione ricevuta dall'amministratore (rinnovo CPI completo, consuntivo '24-'25, preventivo '25-'26, regolamento di condominio alle cui letture si rimanda) (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

dalla documentazione ricevuta si evince quanto segue:

- millesimi generali dell'unità: 21,69
- spese a preventivo annualità '25-'26 di circa euro 2.400,00

dalla documentazione ricevuta non risulta agevole ricavare le pendenze per le ultime due annualità, verranno pertanto detratte le spese medie per le due ultime annualità nella misura di euro 4.800,00

l'amministratore inoltre riporta che

"per il condominio in oggetto non sono presenti:

- *il certificato di idoneità statica;*
- *la verifica della salubrità dell'acqua;*

Non vi sono problematiche strutturali del fabbricato."

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, e-mail di risposta ricevuta e documenti ricevuti; **all. A - Informazioni condominiali**)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Corsico in TUCr1 Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità PdR artt. 17 e 19.

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, (edificato a seguito di stipula con il Comune trascritta a Milano 2 in data 28.04.1993 ai nn. 32025/22595 di "Convenzione per l'attuazione del Piano di recupero Foscolo - XXIV Maggio" da parte della società [redacted] per l'edificazione di comparto residenziale, commerciale, terziario e box interrati, a seguito della demolizione dei precedenti corpi di fabbrica), come segue, a seguito di istanza accesso atti edilizi presentata



dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Corsico:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 15.07.1993 prot. 17662 PE n. 189/92 per costruzione edificio a residenziale, con negozi ed uffici e due piani interrati a box e cantine
- Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 13.03.1995 prot. 5353/7663 PE n. 29/95
- Autorizzazione Edilizia per esecuzione di opere in variante in corso d'opera rilasciata in data 19.12.1995 prot. 27659/29174 Pen. 173/95
- Licenza d'Uso rilasciata in data 22.03.2001 prot. 6284

(istanza accesso atti; attesa la corposa documentazione ricevuta, si allegano i titoli edilizi con stralci grafici significativi relativi all'autorizzazione edilizia del 95, maggiore documentazione presso lo studio della scrivente **all. sotto C- Edilizia**)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e all'ultima pratica edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle 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:

SUB. 31

abitazione	sup. lorda di pavimento	98,50	100%	98,50
porzioni h. < 1,80	sup. lorda di pavimento	7,90	70%	5,53
terrazzini in falda	sup. lorda di pavimento	21,00	30%	6,30
rip. in falda	sup. lorda di pavimento	11,70	25%	2,93
cantina	sup. lorda di pavimento	4,50	25%	1,13
TOTALE		143,60		114,38
			arrotondato	114,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda



immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. (confronto di mercato)

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;

- Osservatori del mercato:

- Borsinoimmobiliare.it- comune di Corsico zona Alzaia/Trieste/Vittorio Emanuele, Resistenza

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 Centrale/ALZAIA/TRIESTE/VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

- Valori immobili dichiarati OMI periodo giugno '24-giugno '25 raggio di 100 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2	114,00	€ 2.600,00	€ 296.400,00
			€ 296.400,00

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	€ 296.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi :	-€ 14.820,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore	-€ 4.800,00
<i>N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.</i>	
	€ 276.780,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 277.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre il caso	arrotondato

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza
Milano, 29.10.2025

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A -informazioni condominiali;

- mail di richiesta all'amministratore di condominio con mail di risposta ricevuta e documentazione ricevuta;



Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza, nota di trascrizione titolo estratto dalla scrivente

Allegato C - catasto

- Estratto di mappa, elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU, visura catastale storica, scheda catastale;

Allegato C - edilizia

- istanza accesso atti; attesa la corposa documentazione ricevuta, si allegano i titoli edilizi con stralci grafici significativi relativi all'autorizzazione edilizia del 95, maggiore documentazione presso lo studio della scrivente

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti



