ALLEGATO 8
Copia privacy elaborato di stima

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 1169/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Dott. Nicola Modugno**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Corsico (MI), Via Fiume angolo Via Monti

(ingresso pedonale Via Fiume n. 39/C)



INDICE

	RIEPILOGO SINTETICO	**3**
1	**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**	**4**
1.1	**Descrizione dei beni**	
1.2	**Quota e tipologia dei beni**	
1.3	**Identificazione al Catasto Fabbricati**	
1.4	**Coerenze**	
1.5	**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni *di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione***	
2	**DESCRIZIONE DEL BENE**	**5**
2.1	**Descrizione sommaria di quartiere e zona**	
2.2	**Caratteristiche descrittive esterne fabbricato**	
2.3	**Caratteristiche descrittive interne**	
2.4	**Certificazione Energetica**	
2.5	**Dichiarazioni di conformità degli impianti**	
2.6	**Certificazione di idoneità statica**	
3	**STATO OCCUPATIVO**	**8**
3.1	**Detenzione dei beni**	
3.2	**Esistenza contratti di locazione**	
4	**PROVENIENZA**	**8**
4.1	**Proprietà attuale**	
4.2	**Precedenti proprietà**	
5	**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**	**9**
5.1	**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**	
5.2	**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**	
5.3	**Eventuali note/osservazioni**	
6	**CONDOMINIO**	**10**
6.1	**Spese di gestione condominiale**	
6.2	**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**	
6.3	**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**	

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE 11

7.1 Verifica urbanistica

7.2 Verifica edilizia

a Storia edilizia

b Difformità riscontrate

c Regolarizzazione

7.3 Verifica catastale

a Storia catastale

b Difformità riscontrate

c Regolarizzazione

8 CONSISTENZA 14

8.1 Informazioni relative alla consistenza

8.2 Calcolo

9 STIMA 15

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valutazione

9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE 17

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' 17

12 CRITICITA' DA SEGNALARE 17

13 ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE 17

RIEPILOGO SINTETICO

Corsico (MI), Via Fiume angolo Via Monti (ingresso pedonale Via Fiume n. 39/C)

CORPO A

Appartamento a piano secondo (mansarda), composto da tre locali e servizi

- **DATI CATASTALI**

  Indirizzo: Corsico (MI), Via Fiume

  Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

  Dati Catastali: **foglio 18, mappale 761, subalterno 7**

- **STATO OCCUPATIVO**

  Al sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal Debitore e dalla madre.

- **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

  Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presenti contratti.

CORPO B

Vano cantina a piano seminterrato

- **DATI CATASTALI**

  Indirizzo: Corsico (MI), Via Fiume

  Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

  Dati Catastali: **foglio 18, mappale 761, subalterno 11**

- **STATO OCCUPATIVO**

  Al sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato dal Debitore.

- **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

  Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presenti contratti.

PREZZO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	**€ 278.000,00**
da occupato:	€ 236.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corsico (MI), Via Fiume angolo Via Monti - ingresso Via Fiume n. 39/C

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano secondo (mansarda) di tre locali così strutturato:

- zona giorno: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, terrazzo, in parte chiuso con creazione di ripostiglio sottofalda;
- zona notte: disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni (entrambi finestrati, dotati di lavabo, tazza, bidet, doccia in uno e vasca nel secondo), balcone e terrazzo, in parte chiuso con creazione di ripostiglio sottofalda.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [redacted]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.2)

Intestati: [redacted] per la quota di proprietà 1/1 (Nota. in visura non è indicata la quota di proprietà).

Dati identificativi: **foglio 18 mappale 761 sub. 7**

Dati classamento: categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 115,00 m² - totale escluse aree scoperte 107,00 m² - rendita € 568,10.

Indirizzo: Corsico (MI) - Via Fiume – piano 2

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- classamento del 29.11.1990 in atti dal 16.12.1998 - FIN 98-99 (n. 27583.1/1990);
- costituzione del 30.11.1990 in atti dal 17.10.1994 - impianto meccanografico (n. 27583.1/1990).

1.4. Coerenze

Si riportano di seguito le coerenze, di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): cortile comune al mapp. 283 lato Via Fiume; cortile comune al mapp. 283; altra unità immobiliare sub. 8; ascensore, pianerottolo e vano scala comuni al sub. 1; cortile comune al mapp. 283 lato Via Fiume.

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

Nessuna.

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

Vano cantina a piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [redacted]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.3)

Intestati: [redacted] per la quota di proprietà 1/1 (Nota. in visura non è indicata la quota di proprietà).

Dati identificativi: **foglio 18 mappale 761 sub. 11**

Dati classamento: categoria C/2 – classe 2 – consistenza 5,00 m² – superficie catastale 5,00 m² - rendita € 6,97.

Indirizzo: Corsico (MI) - Via Fiume – S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- classamento del 29.11.1990 in atti dal 16.12.1998 - FIN 98-99 (n. 27583.1/1990);
- costituzione del 30.11.1990 in atti dal 17.10.1994 - impianto meccanografico (n. 27583.1/1990).

1.4. Coerenze

Si riportano di seguito le coerenze, di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): corridoio comune; altra cantina sub. 4; cortile comune mapp. 283; altra cantina sub. 10.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Corsico, adiacente al centro storico e al Naviglio Grande.

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

Servizi offerti dalla zona: area residenziale di attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: a 200 metri, fermate autobus ATM linea 321 (Bisceglie M1-Buccinasco) e 324 (Corsico-Romolo M2).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato (All. 2.1)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di Procedura è un edificio di tre piani fuori terra (rialzato, primo, secondo/mansarda) oltre piano seminterrato. Fa parte di un intervento edilizio degli anni Ottanta/Novanta con altra palazzina residenziale, cortile comune e corpo box.

Condizioni generali fabbricato: le condizioni del fabbricato rilevate al sopralluogo sono risultate molto buone. Il vano scale presenta rivestimento in carta da parati che in taluni punti è risultata in fase di distaccamento.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	mansardato alla francese, in tegole.
Strutture	c.a.
Ascensore	presente a tutti i piani. Nota. L'androne è a piano seminterrato raggiungibile solo con piccola rampa scale esterna.
Finiture	klinker.
Pavimentazione	*pianerottoli scale*: granito; *piano cantine*: piastrelle in gres.
Ingresso	cancelletto su Via Fiume; portoncino in alluminio anodizzato e vetro (ingresso pedonale da Via Fiume civico n. 39/C).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Appartamento

(All. 2.2)

Altezza interna: metri 2.80 circa.

Condizioni generali appartamento: lo stato manutentivo dell'unità è discreto, con finiture dell'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	tripla (sud-ovest, nord-ovest, nord-est).
Infissi esterni	legno e doppio vetro; persiane in legno.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	gres in tutti i locali; parquet nelle camere; ceramica nei bagni; gres ingelivo sul balcone.

Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	*bagno e cucina:* in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; *altri ambienti*: intonaco tinteggiato.
Bagni	entrambi finestrati; dotati di tazza, bidet, lavabo, uno con doccia e uno con vasca.

Impianti

Elettrico	sottotraccia, da verificare.
Idrico	sottotraccia; da verificare.
Gas	sottotraccia; da verificare. Nota. Il piano cottura non è dotato di regolare cappa aspirante collegata a canna di esalazione.
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia a gas in cucina; emissione con radiatori in alluminio; termostato ambiente.

CORPO B

Cantina

(All. 2.3)

Altezza interna: metri 2.50 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente per l'uso cui è destinata.

Caratteristiche descrittive: la cantina si trova al piano dell'androne (seminterrato); presenti punto luce e presa sottotraccia; porta in lamiera; pavimento in piastrelle ceramiche; pareti e plafone in c.a. intonacato.

2.4. Certificazione energetica

Non presente Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità per il CORPO A. Per il CORPO B non necessario.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate Dichiarazioni di conformità nei fascicoli resi disponibili dall'Ufficio Tecnico.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Presente tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Denuncia dei cementi armati al Genio Civile prot. 58708 dell'11.10.1989 e successivo Collaudo in data 29.06.1990 prot. 58708 **(All. 7.5)**.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

È stato effettuato un primo sopralluogo con il Custode nominato in data 12.03.2026. L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24.03.2026 alla presenza del Custode nominato e del Debitore [redacted]. Presente nell'immobile anche la madre dello stesso.

Come rilevato al sopralluogo, e come indicato nel Certificato anagrafico reperito dalla sottoscritta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Corsico **(All. 3.2)**, l'immobile risulta abitato dal Debitore e dalla madre dello stesso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 1 ha risposto in data 21.04.2025 alla richiesta della sottoscritta del 23.02.2025, quanto segue **(All. 3.1)**: "*si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato Cognome e Nome* [redacted] *Codice Fiscale* [redacted] *dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore*".

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

dall' 11.03.1991

[redacted]. Vende: [redacted]

In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] in data 11.03.1991 rep. 18156/699 **(All. 4.1)**, trascritto a Milano 2 in data 13.03.1991 ai nn. 22582/17531. I beni compravenduti sono indicati come facenti parte del fabbricato Lotto A.

Viene specificato che i beni compravenduti hanno diritto alle parti comuni non censibili al mapp. 761 sub. 1 e al mapp. 763 sub. 1, con indicazione che: "*nella presente compravendita è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni al Lotto A in ragione di 148,65/1000 per l'appartamento e di 2,53/1000 per la cantina e sugli enti e spazi comuni supercondominiali […] in ragione di 79,79/1000 per l'appartamento e di 1,36/1000 per la cantina*".

Tali parti comuni supercondominiali sono descritte in premessa come "*area eccedente quella di sedime delle palazzine e boxes nonché quella soprastante il corpo boxes interrato, gli impianti di fognatura, di acqua potabile, di rete gas metano, di forza motrice e di illuminazione esterni alla rete di competenza di ogni singolo lotto e il cancello carraio sulla via Lavoratori con il relativo impianto*".

All'articolo 5 è indicato che: "*la parte acquirente si obbliga ad osservare il Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto C all'atto dell'8 marzo 1991 n. 18142/694 Rep. Notaio Conte di Corsico. Inoltre, la parte acquirente si dichiara edotta che l'area sulla quale non è stato costruito, ivi inclusa quella sopra il corpo boxes interrato destinato a giardino, è comune a tutti i condomini delle due palazzine e del corpo boxes e pertanto per la regolamentazione dell'uso della stessa e suddivisione delle spese dichiara di accettare il Regolamento Generale unito al Regolamento di Condominio sopra citato*". Si rimanda al § 6 con riferimento a quanto comunicato e fornito dall'Amministrazione di Condominio.

4.2. Precedenti proprietà al ventennio

Nessuna.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [redacted] alla data del 16.01.2026 **(All. 5.1)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 12.04.2026 **(All. 5.2)**, si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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**

  Nessuno.

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

- **Iscrizioni**

  – **Ipoteca volontaria**

    Nessuna.

  – **Ipoteca giudiziale**

    A favore di: [redacted].

    Contro: [redacted]

    Derivante da: Decreto ai sensi dell'art. 337 ter c.c. emesso dal Tribunale di Milano in data 23.04.2018 rep. 14866.

    Iscritta a: Milano 2 in data 24.05.2018 ai nn. 66556/11371.

    Importo capitale: 66.000,00.

    Importo ipoteca: € 66.000,00.

  – **Ipoteca legale**

    Nessuna.

- **Pignoramenti**

  – **Pignoramento**

    A favore di: [redacted]

Contro: [redacted].

Derivante da: atto giudiziario – UNEP Corte di Appello di Milano - in data 14.02.2025 rep. 2824.

Trascritto a: Milano 2 in data 01.04.2025 rep. 43367/30067.

Nota. Tale trascrizione è relativa a "*rinnovazione dell'atto di pignoramento*" trascritto a Milano 2 il 17.12.2024 ai nn. 171041/120781, iscritto a ruolo con il numero R.G. 1101/2024, che, per errore, pignorava i beni al mappale 76 e non al mappale 761. A fronte di quanto sopra, il G.E. [redacted], nell'ambito di tale Procedura, con Decreto del 13.07.2025 (depositato dalla Creditrice come richiesto dal G.E.): dichiarava "*inefficaci sia il pignoramento notificato il 17/10/2024 (che ha colpito l'immobile di Corsico, Via Fiume 39, identificato catastalmente al foglio 18, particella 76, subalterno 7), sia il pignoramento in rinnovazione notificato il 11/2/2025 (che ha colpito il medesimo immobile, questa volta identificato catastalmente foglio 18, particella 761, subalterno 7)*" disponendo la chiusura del processo esecutivo e ordinando al Conservatore la cancellazione di: "*trascrizione di pignoramento del 17/12/2024; Registro generale n. 171041; Registro particolare n. 120781; nonché la trascrizione di pignoramento del 01/04/2025; Registro generale n. 43367; Registro particolare n. 30067*". Tali trascrizioni non risultano cancellate.

- **Pignoramento**

  A favore di: [redacted]

  Contro: [redacted].

  Derivante da: atto giudiziario – UNEP Corte di Appello di Milano - in data 18.11.2025 rep. 23594.

  Trascritto a: Milano 2 in data 30.12.2025 rep. 189753/130667.

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [redacted] Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al Regolamento di Condominio (e Supercondominio come indicato nel titolo di provenienza), ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, a eventuali problematiche condominiali, lo studio ha risposto in data 31.03.2026 e in data 22.04.2026 **(All. 6.1)**.

Il CORPO A è identificato con il n. B/25 e il CORPO B è identificato con il n. B/28 (Palazzina Fiume B) nell'anagrafica condominiale. La Gestione ordinaria va dal 01.10 al 30.09.

- **CORPO A**:
  - consuntivo 2024-2025: **€ 2.649,14**
  - preventivo gestione 2025-2026: **€ 2.201,65**

  - **CORPO B**:
    - consuntivo 2024-2025: **€ 37,54**
    - preventivo gestione 2024-2025: **€ 31,31**
  - Debito gestione **CORPO A**: **€ 4.850,79**
  - Debito gestione **CORPO B**: **€ 68,85**
- Cause in corso, problematiche rilevanti, manutenzione straordinaria: l'Amministrazione ha risposto alla richiesta della sottoscritta in merito a quanto sopra comunicando che: "*Non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso (tranne recupero morosità per detta proprietà)*". E in data 22.04.2026 che: "*Non ci sono ulteriori spese deliberate rispetto all'ultima assemblea. Le uniche spese straordinarie erano quelle relative ai balconi, i cui saldi sono stati rifusi sulla gestione ordinaria in quanto le lavorazione e la gestione sono chiuse*".
- Millesimi (generali): **CORPO A**, *79,79* millesimi; **CORPO B**, *1,36* millesimi.
- Regolamento di Condominio: l'Amministrazione ha fornito Regolamento di Condominio ("*Regolamentazione contrattuale dei rapporti di Condominio e di comunione nel complesso immobiliare edificato ed edificando in Corsico tra le vie Fiume-Monti-Lavoratori*") che si allega **(All. 6.3)** e a cui si rimanda per ogni specifico dettaglio. L'Amministratore ha indicato che non sussiste Supercondominio: dalla lettura del Regolamento si evidenzia la sussistenza di spese comuni tra le due palazzine e il corpo box, indicate come spese supercondominiali comuni, da ripartirsi ai sensi dell'art. 9 del Regolamento stesso.

AVVERTENZA

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/supercondominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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 e/o per ogni altra spesa/problematica inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Presente ascensore da piano seminterrato a piano secondo: tuttavia il piano seminterrato è raggiungibile solo mediante rampa scale a scendere dal civico 39/C, priva di montascale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41/2025 del 13.11.2025, pubblicato sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n. 7 in data 11.02.2026, in: Tessuto urbano consolidato; Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale; Ambiti residenziali della centralità urbana (art. 26 N.T.A.); Fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m.

7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Corsico per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile. Il Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione:

i. Atti di Fabbrica

- **Concessione Edilizia del 20.10.1988 prot. 19362/24401 – pratica n. 187/1988 (All. 7.1)** rilasciata alla [redacted], "*per costruzione di n. 2 palazzine ad uso civile abitazione con box per autovetture interrate*".
- **Concessione Edilizia del 30.11.1989 prot. 28456 – pratica n. 245/1989 (All. 7.2)** per varianti in corso d'opera consistenti in: "*diversa disposizione delle cantine e delle scale interne ed esterne, dell'ufficio e dell'ingresso oltre ad un piccolo allargamento dell'ufficio al piano seminterrato*".
- **Concessione Edilizia del 22.08.1990 prot. 16928/20009 – pratica n. 248/1990 (All. 7.3)** consistenti in: "*diversa distribuzione dei tavolati interni, eliminazione dei balconi centrali a piano rialzato di entrambe le palazzine ed alcune modifiche di facciata al piano seminterrato delle stesse (diversa disposizione delle finestre cantina – chiusura e/o formazione di nuove aperture)*".

Nota in merito all'Abitabilità. Nel fascicolo della C.E. in variante del 30.11.1989 si rileva modello compilato con **Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità protocollata in data 14.12.1990 prot. 29730 (All. 7.4)**. Si rileva sul modello stesso relazione dell'Ufficio Tecnico in data 04.02.1991 con esito positivo (si attesta che la costruzione è stata eseguita in conformità ai progetti), con trasmissione all'Ufficiale Sanitario per relativi accertamenti e Nulla-Osta. Non si rilevano né completamento dell'istruttoria, né note in merito a problematiche circa l'insussistenza dei requisiti per il rilascio: tuttavia l'Agibilità non risulta rilasciata.

b. Difformità riscontrate

Da confronto tra la documentazione edilizia reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo nel CORPO A e nel CORPO B, si evidenzia quanto di seguito descritto.

CORPO A:

i. scostamenti di quote sia lineari (ivi inclusa l'altezza interna - rilevata 2.80, dichiarata 2.70), sia di superfici;

ii. chiusura di porzioni di terrazzo con creazione di ripostigli sottofalda e demolizione di setti divisori con incorporazione di porzioni di terrazzo escluse;

iii. profondità terrazzi maggiore della superficie indicata negli Atti di Fabbrica per ampliamento oltre la linea di gronda indicata negli Atti per riduzione dello sporto;

iv. realizzazione di portafinestra al posto di finestra nella camera da letto matrimoniale (che rende dunque accessibile una porzione di terrazzo altrimenti non fruibile);

v. assenza di Agibilità/Abitabilità.

A fronte dei punti **iii.** e **iv.**, i rapporti aeroilluminanti calcolati negli Atti di Fabbrica risultano imprecisi, con mancata verifica in particolare nel locale soggiorno (posto peraltro che in tali calcoli non si teneva conto né dei 60 cm da pavimento da escludere per l'altezza delle portefinestre, né dell'incidenza degli aggetti oltre metri 1.20).

CORPO B: per quanto concerne la cantina, si evidenzia che, al di là dell'altezza, le grafiche edilizie non riportano quote, con l'impossibilità dunque di un confronto in merito. La conformazione pare coerente alla grafica dell'ultima variante.

c. Regolarizzazione edilizia

A fronte di tutto quanto sopra, si riportano le considerazioni seguenti.

- Per quanto concerne gli scostamenti di quote lineari e superfici di cui al punto **i.**, sulla base delle rilevazioni effettuate si può ritenere che le stesse rientrino nelle tolleranze ai sensi dell'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (per l'unità in oggetto comma 1bis.d). A fronte di una dimostrazione grafica di tale tolleranze, le stesse potrebbero essere asseverate con attestazione di stato legittimo.
- Tuttavia, le discordanze indicate ai punti **ii.**, **iii.** e **iv.** necessitano di opportune regolarizzazioni che comportano, di prassi, il coinvolgimento del Condominio, con eventuali opere da eseguire nella singola unità per ripristini e/o adeguamenti (anche ai fini della verifica dei RAI). Posto che l'incarico della sottoscritta non include la verifica dell'intero stabile, non è nota la sussistenza di ulteriori difformità comuni e/o riferite ad altre unità che possano incidere sulle regolarizzazioni. Le difformità riscontrate nell'unità potrebbero ricadere nelle fattispecie previste dall'articolo 36bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*" ("*in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 […]. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*"), salvo diverso orientamento dell'Ufficio Tecnico. In merito alle sanzioni, in tale articolo al comma 5 viene specificato che: "*Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".
- Stante l'assenza di Agibilità/Abitabilità rilasciata come indicato al punto **v.**, sussiste comunque la necessità di procedere alla predisposizione di Segnalazione Certificata di Agibilità, con relative verifiche e apprestamenti in termini di efficienza energetica, scarichi, impianti, strutture, ecc., attività che presuppone comunque la verifica complessiva del fabbricato.

A fronte di tutto quanto sopra, si ritiene opportuno considerare i costi per eventuali spese tecniche, oneri e oblazioni per procedere con pratica di sanatoria (verosimilmente di natura condominiale) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, definendo una quota indicativa quale importo a carico della singola unità a seguito di ripartizione, tenendo in considerazione eventuali opere di adeguamento da eseguire (ad esempio quelle connesse a elementi divisori sui terrazzi e adeguamenti).

In assenza della presentazione delle relative pratiche, e dunque di istruttoria comunale, non è possibile definire in maniera puntuale costi, tempi e iter. Si ritiene equo considerare un *importo indicativo* a carico dell'unità pari a **€ 6.500,00** circa, oltre accessori di legge. Nella determinazione della consistenza, le superfici di terrazzo aggiuntive rispetto a quelle degli Atti di Fabbrica non verranno considerate così come non verranno computate le superfici dei ripostigli sottofalda.

Avvertenza. Si ricorda che, in assenza di presentazione di idonee pratiche, l'Ufficio non si esprime formalmente in via preliminare e, di conseguenza le considerazioni di cui sopra, e l'importo indicato, sono da intendersi necessariamente indicativi.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

Le schede catastali in atti, sia del CORPO A, sia del CORPO B, sono le schede di impianto, presentate in data 29.11.1990.

b. Difformità riscontrate

Per il CORPO A si rilevano le medesime incongruenze riportate al § 7.2. A seguito delle regolarizzazioni, si potrà procedere con presentazione di scheda aggiornata mediante modello Docfa. Sia per il CORPO A, sia per il CORPO B si evidenzia in visura l'assenza di indicazione della quota di proprietà del Debitore.

c. Regolarizzazione

Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa e eventuale istanza di rettifica: **€ 500,00** oltre diritti e accessori di legge.

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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100% e muri divisori a confine 50%, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

8.2. Calcolo

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m²	104,00	100%	104,00
Terrazzi	m²	24,00 (*)	30% sino a 25,00 m²	7,50
				111,50
				m² commerciali

(*) *Le superfici di terrazzo aggiuntive rispetto a quelle degli Atti di Fabbrica e la superficie dei ripostigli ricavati sui terrazzi non sono considerate: si valuta la consistenza dei terrazzi conformemente ai titoli edilizi rilasciati, escludendo le porzioni non accessibili.*

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	m²	5,95	25%	**1,49**
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del bene, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 (ultimo listino disponibile relativo al 2° semestre 2025) e Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi relativo (ultimo listino disponibile relativo al 2° Semestre 2025) confrontati con Borsino Immobiliare (quotazioni aprile 2026) e Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare**

2° Semestre 2025

Corsico – Centrale - Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza – Codice Zona B1

Abitazioni di tipo economico – stato ottimo

valore di mercato: **min. 2.050,00 €/mq – max. 2.450,00 €/mq**

Abitazioni civili – stato normale

valore di mercato: **min. 2.150,00 €/mq – max. 2.650,00 €/mq**

Abitazioni civili – stato ottimo

valore di mercato: **min. 2.700,00 €/mq – max. 3.100,00 €/mq**

- **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

  2° Semestre 2025

  Provincia - Settore Sud-Ovest – Corsico - Centro

  Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

  valore di mercato: **min 2.400,00 €/mq – max 2.600,00 €/mq**

  Appartamenti nuovi / Classe energetica A – B

  valore di mercato: **min 3.050,00 €/mq – max 3.250,00 €/mq**

- **Valori relativi al Borsino Immobiliare**

  aprile 2025 *_ Corsico – Centrale - Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza*

  Appartamenti in stabili di fascia media

  valore di mercato: **min 2.127,00 €/mq – max 2.660,00 €/mq**

  Appartamenti in stabili di 1° fascia

  valore di mercato: **min 2.433,00 €/mq – max 3.047,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
LOTTO UNICO	**113,00 m²**	**2.700,00 €/m²** (*)	**305.100,00 €**
CORPO A + CORPO B	***arrotondata***		

(*) *nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto di tipologia e qualità del fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto e dell'offerta immobiliare per tipologie simili.*

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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E.	- 15.255,00 €
Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - *indicative*	- 7.000,00 €
Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio. Nota. Sono indicate per intero le spese del 2025-2026.	- 4.919,64 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni **277.925,36 €**

arrotondato **278.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 236.236,55 €

arrotondato 236.000,00 €

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto indicato al § 7.2 in merito alla situazione edilizia.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

1 **Documentazione catastale:**

- **1.1** estratto di mappa; elaborato planimetrico;
- **1.2** planimetria e visura storica CORPO A
- **1.3** planimetria e visura storica CORPO B

2 **Documentazione fotografica:**

- **2.1** Esterni e parti comuni
- **2.2** CORPO A
- **2.3** CORPO B

3 **Documentazione in merito allo stato occupativo:**

- **3.1** Comunicazione Agenzia Entrate
- **3.2** Certificati anagrafici

4 **Provenienza**

Atto di compravendita Notaio [redacted] in data 11.03.1991 rep. 18156/699

5 **Documentazione ipotecaria ventennale:**

- **5.1** Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- **5.2** Ispezioni ipotecarie aggiornate

6. **Documentazione Amministrazione di Condominio:**

- **6.1** Documentazione relativa allo stato debitorio

6.2 Regolamento di Condominio

7 **<u>Documentazione edilizia</u>:**

7.1 C.E. pratica n. 87-1988

7.2 C.E. pratica n. 245-1989

7.3 C.E. pratica n. 248-1990

7.4 Richiesta di Agibilità del 14.12.1990 prot. 29730

7.5 Denuncia c.a. e certificato di collaudo

8 **<u>Copia privacy elaborato di stima</u>**

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO, composta di n. 18 (diciotto) pagine oltre la copertina, a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Debitore e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 23.04.2026

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa
