

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1529/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2:** unità immobiliare in Corsico (Mi), piazza Libertà n. 6 (catastalmente 1)



**INDICE SINTETICO**

**Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Corsico piazza Libertà n. 1 piano T-S1  
categoria: **C1** [negozi e botteghe]  
dati identificativi: foglio **18**, particella **540**, subalterno **6**

**Stato occupativo**

In uso dalla sig.ra 

**Contratti di locazione in essere**

Comunicazione di cessione fabbricato del 3/08/2009 presso la Polizia Locale di Corsico

**Conformità urbanistica edilizia**

Non conforme

**Conformità catastale**

Non conforme

**Comproprietari/eredi**

Eredi: Errichiello Donata e Fiorella Francesco, nelle more l'esecutato è deceduto in data 17/11/2019.

**Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: € 114.000,00 proprietà intera quota

da occupato: € 97.000,00 proprietà intera quota

**LOTTO 2**  
(Negozio e cantina)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare in Comune di Corsico, in palazzina con accesso pedonale da Piazza Libertà n. 6 (catastalmente n. 1).  
Bene immobile ad uso negozio posto al piano terreno, composto da open-space e retro con servizi, oltre vano di cantina al piano cantinato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento del giorno 1/10/2019 trascritto il 16/10/2019 ai nn. 128265/83667 gravante sulla quota di 1/2 del diritto di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto con [redacted] nata a [redacted] [redacted] come da certificato di Matrimonio (*all. 1*);

Nelle more, il sig. [redacted] esecutato, in data 17/11/2019 è deceduto come da certificato di morte in atti (*all. 2*).

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue (*all. 3*)**

Dati identificativi: foglio 18, particella 540, subalterno 6;  
dati classamento: cat. C/1; classe 7; consistenza 51 mq; sup. catastale totale 64 mq; rendita € 1.359,11  
indirizzo: Comune di Corsico, piazza della Libertà n. 1, piano T-S1.

**1.4. Coerenze da nord in senso orario**

del negozio: via A. Diaz, piazza della Libertà, androne d'ingresso, corridoio e vano scala comune, cortile comune, negozio di proprietà di terzi;  
della cantina: via A. Diaz, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione (*all. 4*)**

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento di cui al precedente punto 1.2 ed alla relativa nota di trascrizione.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 321 (Buccinasco – Assago Forum M2), linea bus 325 (Corsico – Romolo M2).

Principali collegamenti viabilistici: a 4km circa dalla Tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Fabbricato con accesso da piazza Libertà 1 e 6 ad uso residenziale con negozi al piano terreno, costituito da 8 piani fuori terra oltre al piano cantinato.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- copertura: non rilevata;
- facciate: zoccolo rivestito in pietra e rivestimento in ceramica per i piani superiori;
- accessi: da portoncini in metallo e vetro n. 2 su strada, n. 1 al retro negozio dal cortile;
- androne comune: //;
- scale: //;
- ascensore: //;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Unità immobiliare consistente in negozio ad uso centro estetico posto al piano terreno, composto da open-space e retro con servizi, oltre vano di cantina al piano cantinato.

### Negozi

- esposizione: doppio affaccio est/ nord-est;
- porte di accesso: in metallo e vetro;
- infissi esterni: vetrine su strada e finestre a nastro superiori;
- sistema di oscuramento: saracinesche avvolgibili cieche (claire in metallo);
- porte interne: battente in legno tamburato finitura color noce per il retro-negozi, scorrevoli a scomparsa per le cabine operative;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: //;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- termosifoni: in ghisa e in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vaso igienico, doccia;
- impianto di condizionamento: mono-split, unità trattamento aria installata in facciata verso il cortile interno;
- altezza dei locali: 3,85m circa, retro-negozi 3,45m circa;
- condizioni generali: buone.

### Cantina

- porta di accesso: in legno;
- pareti: intonaco rustico;
- pavimento: in ceramica;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: sufficienti.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Corsico identificato al foglio 18, mappale 540, sub. 6 non risulta censito al catasto energetico.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è avvenuto in data 20/01/2021 (*all. 6*); la scrivente, unitamente all'Avv. Romeo in qualità di custode giudiziario, è stata ricevuta dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttrice, che si dimostrava collaborativa e dichiarava che il bene è in uso a lei in forza di contratto di locazione. Era altresì presente la sig.ra [REDACTED], in quel momento non costituitasi parte, accompagnata dall'Avv. [REDACTED].

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

La scrivente ha presentato una prima istanza presso l'Agenzia delle Entrate (*all. 7*) in data 4/02/2021 e successivo sollecito in data 18/05/2021, chiedendo l'esistenza di contratti registrati aventi il bene pignorato ad oggetto e l'esecutato quale dante causa. Ad oggi non è pervenuto esito.

La signora [REDACTED] ha fornito copia di comunicazione di cessione fabbricato dalla quale si evince che il bene è in uso alla sig.ra Guarino Monica che vi esercita la professione di estetista (*all. 8*).

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 27/11/2019 (*all. 09*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 10*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (*all. 11, all. 12*) eseguite il 20/01/2020 e il 18/05/2021, risulta quanto segue:

#### 4.1. Proprietà al momento della trascrizione del pignoramento (16/10/2019)

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto, in forza di compravendita in autentica del Notaio MALBERTI Claudio di Corsico (*all. 10*) in data 29/03/1979 n. 21522 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/04/1979 ai nn. 24089/19922 a carico di [REDACTED].

#### 4.2. Precedenti proprietà

Al Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, il bene oggetto di procedura, pervenne in forza di acquisto in autentica del Notaio LULLI Settimio di Seregno in data 28/12/1962 n. 3682/2043 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 22/01/1963 ai nn. 4916/4101.

**NOTA:** il sig. [REDACTED] esecutato, è deceduto in data 17/11/2019 come da certificato di morte in atti (*all. 2*) e come riportato al precedente punto 1.2.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 27/11/2019 (*all. 09*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 10*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (*all. 11, all.12*) eseguite il 20/012/2020 e il 18/05/2021, risulta quanto segue:

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

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

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/10/2019 ai nn. 128265/83667 in forza di atto giudiziario emesso in data 1/10/2019 rep. 30478

a favore (relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile 2):

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149

contro (relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile 2):

~~\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_~~

gravante:

per la **quota di 1/2** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Corsico, identificato al foglio 18, particella 540, subalterno 6, oggetto di stima.

#### **Altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo (*all. 11*) e per immobile (*all. 12*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 09*), non si rilevano ulteriori gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale (*all. 13, all. 14*)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Miglionico, con sede in Corsico, via Cadorna n. 13. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutato rispetto al bene pignorato, resoconto a cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria € 2.140,00;
- importo insoluto di competenza € 0,00;
- alla data del 27/05/2021 non erano state deliberate spese straordinarie

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

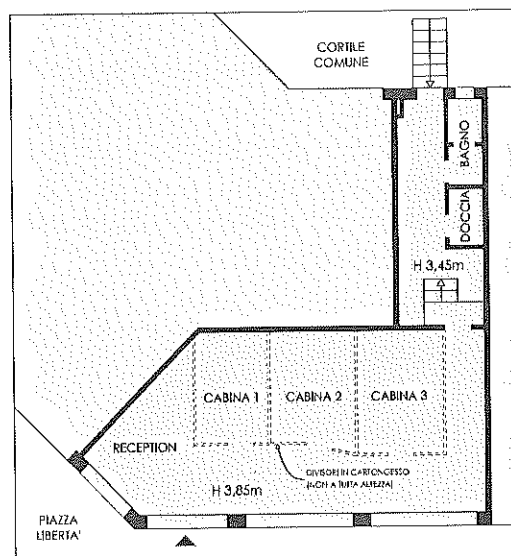
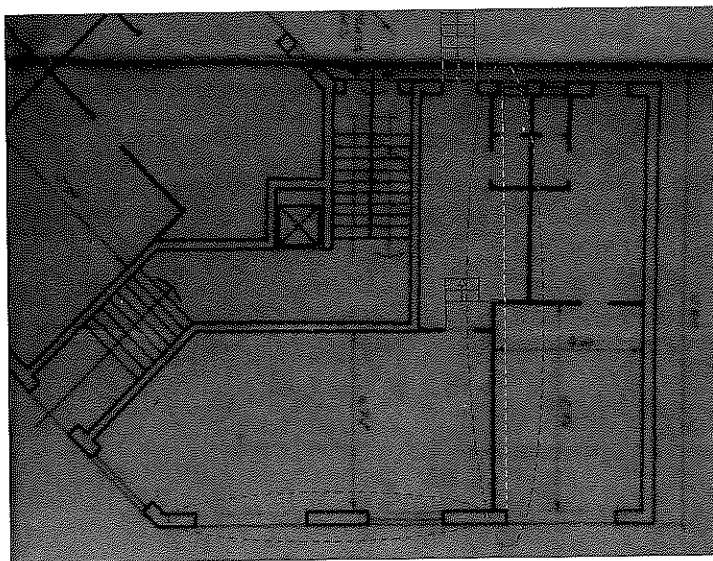
### 7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Licenza Edilizia n. 64 del 19/05/1961**, rilasciata al sig. Dacrema Giorgio per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostanti negozi (*all. 15*);
- **Autorizzazione di abitabilità n. 3938 del giorno 11/04/1962**;

### 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** a quanto rappresentato graficamente nella Licenza Edilizia (schema di sinistra), come si evidenzia dagli schemi riportati a seguire, dove lo schema di destra rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

Le difformità riguardano le luci di facciata (vetrine), la formazione del vano doccia (oltre all'originario bagno e antibagno) e lo sviluppo del tramezzo in comune con l'unità di proprietà di terzi con affaccio sulla via A. Diaz.



**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 15/04/1962 con riferimento alla presenza del vano doccia, non rappresentato in planimetria e presente nello stato dei luoghi.

**7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie**

Per la regolarità edilizia sarà necessario presentare presso il Comune di Corsico una pratica edilizia a sanatoria per le difformità interne, redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo o in difformità da esso. Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

Sarà inoltre necessario presentare una pratica a sanatoria **intestata al condominio** per le modifiche delle vetrine (3 sulla via Diaz anziché 2). Per questa pratica non è possibile calcolare l'incidenza poiché gli importi di cui sopra saranno suddivisi tra tutti i condomini in funzione delle quote millesimali.

**NOTA:** per completezza d'informazione si segnala che, nel materiale messo a disposizione della scrivente, vi era un riferimento (ufficioso) ad un "piano negozi situazione esistente da stralcio DIA 79/99" la cui pratica ufficiale non è stata messa a disposizione per la visura. La situazione planimetrica ivi rappresentata corrispondeva all'esistente per quanto riguarda la facciata ma non per quanto riguarda la formazione del vano doccia. Questo significa che la pratica in sanatoria per sanare tale (lieve difformità) interna è comunque necessaria e da qui la decurtazione dell'importo indicato nella tabella al successivo punto 9.4 al rigo "regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente".

**7.5. Regolarizzazioni catastali**

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile € 500,00 comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
negozio	mq.	64,0	100%	64,0
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>69,0</b>		<b>65,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Corsico

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)  
periodo: 2° semestre 2020

Comune: Corsico  
negozi in stato conservativo normale  
valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.200,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi  
periodo: listino 1 del 2020 (i dati sono la riproposizione dei dati del secondo semestre 2019)  
Provincia - settore SUD-OVEST

Centro - negozi  
valori di mercato (€/mq): da 2.000,00 fino a 2.300,00

### 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
negozio con cantina	C/I	65	1.900	€ 123.500,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (negozio con cantina)	€ 123.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.175,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	<b>€ 114.325,00</b>

### 9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

<b>CORSICO (M) piazza della Libertà n. 6 (catastalmente n. 1)</b>	
foglio 18, particella 540, subalterno 6 negozio di piano terreno con cantina	
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero:	€ 114.000,00
<b>Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato:</b>	<b>€ 97.000,00</b>
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura )	

### 11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non è possibile esprimersi in merito alla congruità del canone di locazione per mancanza della documentazione richiesta. Per completezza d'informazione si procede al calcolo di quello che potrebbe essere un congruo importo per la locazione del bene oggetto di stima.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenda del Territorio)  
periodo: 2° semestre 2020

negozi in stato conservativo normale

valori di locazione (€/mq x mese): da 9,5 a 14,5

valore min. 9,5 x sup. commerciale 65mq = 617,50 €/mese (7.400,00 €/anno)

valore max. 14,5 x sup. commerciale 65mq = 942,50 €/mese (11.300,00 €/anno)

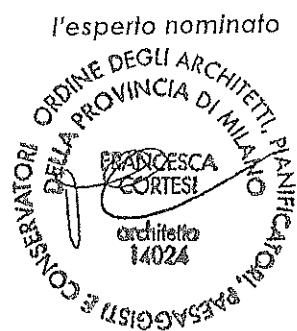
Un canone di locazione congruo ai valori di mercato per beni simili in zona dovrebbe rientrare in un importo tra quelli su calcolati.

### 12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 04.06.2021



ELENCO ALLEGATI

