

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Marianna Galieto

RGE 1082/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Corsico, via IV Novembre 60

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



Bene in **Corsico**
via Vittorio Veneto 4/C

LOTTO UNICO (Laboratorio / Negozio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Corsico (MI) via Vittorio Veneto 4/C, negozio (catastralmente indicato come laboratorio – C/3) posto al piano terra con servizi. L'unità immobiliare (attualmente adibita a bar) è parte del complesso condominiale di Corsico, via IV Novembre n. 60

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (allegato 6)

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 22 part. 317 sub. 23**

dati classamento: Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 49 m²,

Superficie Catastale Totale: 56 m²,

Rendita € 126,53

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 4/C piano T

N.B. Dalla visione delle pratiche edilizie, si è rilevato che la destinazione d'uso legittimata è "negoziò". Considerato quindi lo stato assentito, sarà necessario procedere ad una variazione catastale dei dati di classamento, dall'attuale destinazione laboratorio - C/3, a destinazione Negoziò - C/1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'unità immobiliare: altra unità immobiliare, via Vittorio Veneto, altra unità immobiliare, parti comuni (vano scala e ascensore), parti comuni (cortile)

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, i beni sono risultati in uso agli esecutati.

All'interno dell'unità immobiliare veniva svolta attività di somministrazione alimenti e bevande (bar)

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 11)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quali dante causa

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4), e del certificato ipotecario in atti (allegato 3), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 15/06/2005 – Registro Particolare 21724 Registro Generale 87759
Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 154272/12632 del 13/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 90.000,00 Totale: € 180.000,00

(nota di trascrizione visionabile da pag. 21 a pag. 23 – certificato ipotecario – allegato 3)

TRASCRIZIONE del 30/10/2020 – Registro Particolare 77076 Registro Generale 121264
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3678 del 28/09/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

(nota di trascrizione visionabile da pag. 24 a pag. 25 – certificato ipotecario – allegato 3)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegati 10 – 10.1)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio arch. Vignola" che in data 03/05/2021 e successiva integrazione ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi

Spese di gestione: 10,540/1000,00

Riscaldamento: 193,00/5850,00

Spese di proprietà: 31,620/1000,00

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio va dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: circa € 1.850,00

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 03/05/2021

- Spese insolute anno in corso: € 1.309,00
- Spese insolute anno precedente: € 1.856,00

Spese condominiali di gestione straordinaria:

L'Amministratore ha comunicato che in data anteriore al pignoramento sono stati deliberati i seguenti lavori di manutenzione straordinaria:



- In data 09/06/2014 sono stati deliberati lavori straordinari per *“realizzazione posa valvole termostatiche e contabilizzatori ai termosifoni”*
Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 580,00
- In data 05/12/2019 sono stati deliberati lavori straordinari relativi a *“rifacimento camminamento parti comuni per accesso ingressi ai due stabili”*
Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 33,00
- In data 05/12/2019 sono stati deliberati lavori straordinari relativi a *“rifacimento impianto citofonico”*
Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 50,00
- In data anteriore al pignoramento (l'Amministratore ha comunicato di *“non essere in possesso del verbale in quanto deliberato con precedente amministrazione”*) sono stati deliberati lavori straordinari relativi a *“tinteggiatura scale”*
Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 137,02

Considerato che le spese sono state deliberate in data anteriore al pignoramento, il sottoscritto PE terrà conto, nel valore finale di stima, dell'importo insoluto e già scaduto alla data odierna

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Nessuna da segnalare

Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore in data 03/05/2021 ed è visionabile all'allegato 10.1

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: LIMITATA

L'unità immobiliare è posta alla quota rialzata di un gradino rispetto alla quota del marciapiede (lato via Vittorio Veneto) e di n° 2 gradini rispetto alla quota del cortile interno condominiale (dove risulta già installati due gradini in metallo).

Il dislivello potrebbe essere superato mediante l'installazione di una pedana.

4.4. Attestazione APE:

NON PRESENTE

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

NON DISPONIBILI

4.6. Certificato di idoneità statica

NON NECESSITA

L'Amministratore ha comunicato a mezzo mail in data 03/05/2021 che il Comune di Corsico non rientra nell'attività soggetto al Certificato di Idoneità Statica (CIS).

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 4) e del certificato ipotecario in atti (allegato 3), oltre che dalla visura storica (allegato 7), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- Con atto a firma del Notaio Colli Giampaolo in data 13/06/2005 repertorio 154721/12631, trascritto a Milano 2 in data 15/06/2005 ai nn. 87758/44813, [REDACTED]
[REDACTED] acquistano la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, l'immobile in esame [REDACTED] (allegato 4)

5.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] immobile in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Teresa Palumbo in data 24/02/2000 repertorio 39823, trascritto a Milano 2 in data 25/02/2000 ai nn. 17202/11617, da [REDACTED]
- [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Monica Zara in data 23/11/1989 Repertorio 3493/398, trascritto a Milano 2 in data 01/12/1989 ai nn. 95595/69047, [REDACTED]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Corsico (allegati 9.1 – 9.2)

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza della seguente pratica edilizia:

- Pratica edilizia 162/1962. Nulla Osta rilasciato dal Comune di Corsico in data 29/12/1962 per "essere autorizzato a costruire n°2 fabbricati di civili abitazioni, di tipo medio-popolare, con sottostanti negozi, e con annesso corpetto di fabbricato adibito a guardiola-portineria"
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Corsico in data 28/12/1964

Successive modifiche:

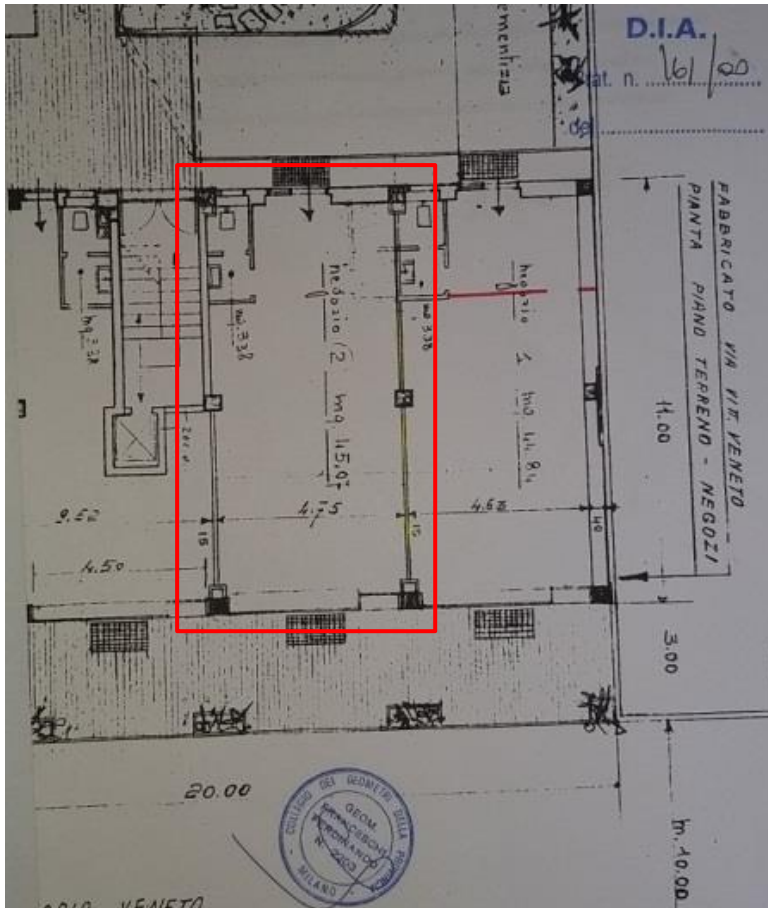
- Pratica edilizia 161/00. Opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47 del 28/02/1985 presentata in data 08/06/2000 prot. 11219 relativa a: "demolizione di tavolati interni, erezione tavolato interno, come da progetto allegato"

N.B. Nel corso dell'accesso agli atti effettuato in data 27.04.2021, il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico ha rilevato e comunicato verbalmente che nel gestionale risultava presente una comunicazione di fine lavori di cui alla pratica 161/00 (sopra citata).

N.B. Dalla visione delle pratiche edilizie (pratica 162/1962 e pratica 161/00), si è rilevato che la destinazione assentita è "negozio".

Considerato quindi l'ultimo stato assentito derivante dalla pratica edilizia 161/100 di cui sopra e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto PE, nel quale si è riscontrata la presenza del muro divisorio tra le due unità immobiliari (di cui era prevista la demolizione), sarà necessario procedere alla regolarizzazione mediante una pratica edilizia in sanatoria, nella quale si dia atto della presenza della muratura per la divisione in due distinte unità immobiliari. Inoltre, vista la destinazione d'uso assentita, sarà necessario procedere ad una variazione catastale dei dati di classamento, dall'attuale destinazione laboratorio - C/3, a destinazione Negozio - C/1.





Pratica edilizia 161/00
Estratto tavola comparativa

Le opere previste riguardavano la demolizione del tavolato divisorio a confine tra l'unità immobiliare in esame (riquadrate in rosso) e l'attigua unità immobiliare (non oggetto della presente procedura)

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME (SANABILE)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE, come descritto al punto precedente, ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato assentito di cui alla pratica edilizia 161/00.

Tale difformità consiste nella presenza di un muro divisorio tra l'unità immobiliare in esame e l'attigua unità immobiliare (non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare).

È stata rilevata l'edificazione di un controsoffitto in cartongesso in corrispondenza del bancone bar

Dalla visione delle pratiche edilizie, si è inoltre potuto osservare che la destinazione assentita è "negoziò".

Per quanto sopra specificato, sentito nel merito il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico, il sottoscritto PE accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione edilizia, al successivo punto 6.4.

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME (SANABILE)

Planimetria catastale: data di presentazione 03/04/1985 (allegato 7)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, nonché i dati di classamento. Tale difformità consiste nell'edificazione di un controsoffitto in cartongesso in corrispondenza del bancone bar (che si dovrà provvedere a indicarne la presenza nella planimetria catastale).

Si è rilevato inoltre che la destinazione d'uso legittimata è "negoziò".

Considerato quindi lo stato assentito, sarà necessario procedere ad una variazione catastale dei dati di classamento, dall'attuale destinazione laboratorio - C/3, a destinazione Negozio - C/1

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto PE accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione edilizia, al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Per la regolarizzazione della posizione edilizia è necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: le principali vie di collegamento sono la Strada Provinciale 59 (SP59) e la Strada Statale 494 (SS494), che consente di raggiungere il capoluogo e la tangenziale ovest di Milano che si collega a sua volta alle autostrade.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate delle linee autobus 325 (Romolo M2-Corsico) e Z553 (Milano Romolo M2-Abbiategrasso)

Nel Comune di Corsico è presente la fermata ferroviaria "Corsico" che collega Abbiategrasso/Mortara con il centro di Milano oltre che con il resto dei collegamenti ferroviari Regionali.

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione, spazi per attività ricreative e di svago, servizi sanitari di prima necessità o di emergenza.

Sul territorio comunale, sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica: scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore, mentre, gli istituti universitari sono raggiungibili nella città di Milano.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso si compone di un due corpi di fabbrica di 6 piani fuori terra (oltre un piano cantinato) ad uso civili abitazione con negozi al piano terra sulla porzione prospiciente via Vittorio Veneto. È inoltre presente un corpo basso ad uso guardiola e alloggio custode

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: facciate in intonaco civile con porzioni decorate in mattoncino di rivestimento
- Accesso al complesso condominiale: cancello (pedonale e carrabile) in ferro da via IV Novembre 60
- Ascensore: presente
- Portineria: presente, in prossimità dell'ingresso condominiale, la guardiola l'alloggio del custode. L'Amministratore condominiale ha comunicato verbalmente che il servizio di



- portineria non risulta attivo
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è sita al piano terra del corpo di fabbrica posto ad angolo tra via IV Novembre e via Vittorio Veneto.

L'immobile a destinazione negozio (catastalmente indicato ad uso laboratorio), dotato di una luce su strada su via V. Veneto, è attualmente adibito a negozio/bar per la somministrazione di alimenti e bevande. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale dotato di servizio igienico.

L'ingresso principale è posto su via Vittorio Veneto, è inoltre presente un ingresso secondario accessibile dal cortile interno condominiale.

Laboratorio (attualmente adibito a bar)

- esposizione: doppia;
- pareti:
le pareti del locale principale sono normalmente intonacate e tinteggiate, nel servizio igienico è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica
- pavimenti: sono presenti piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: vetrina da una "luce" con porta integrata con telaio in ferro
- porta d'accesso: Porta con telaio in ferro e vetro, integrata nella vetrina
- porte interne: porta in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: centralizzato. La diffusione avviene tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e wc
- impianto di condizionamento: presente. Impianto con diffusione a split e unità di trattamento esterna
- altezza dei locali: 4,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

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 ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Laboratorio (adibito bar)	mq.	56,0	100%	56,0
		56,0		56,0
		mq. lordi		mq. commerciali



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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2020
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, la destinazione d'uso assentita, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.250 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò (adibito a bar)	C/3 [laboratori per arti e mestieri] destinazione legittimata C/1[negoziò]	56,0	€ 1 250,00	€ 70 000,00
				€ 70 000,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 70 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 3 165,00
• Spese condominiali straordinarie insolute (ante pignoramento)	-€ 800,02
• Spese tecniche e sanzione di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 60 034,98

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Corsico, via Vittorio Veneto 4/C	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 60 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 48 000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 12/05/2021

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Atto di pignoramento
- Allegato 3: Certificato ipotecario
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6: Visura storica
- Allegato 7: Planimetria catastale
- Allegato 8: Estratto di mappa
- Allegato 9.1: Pratica edilizia 1962
- Allegato 9.2: Pratica edilizia 161/00
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 10.1: Regolamento condominiale
- Allegato 11: Agenzia Entrate, NO contratti locazione
- Allegato 12: Certificato di residenza Esecutati

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

