

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 420/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Burza**

Custode: dott. Vincenzo Bonifacio

RELAZIONE DI STIMA

(Composta da n° 02 Tomi con numerazione da 01 a 02)

COPIA PRIVACY

TOMO 01

LOTTO 01: Porzione di fabbricato composta da un locale ad uso commerciale (c.d. "bar") e un locale ad uso produttivo (c.d. "laboratorio") al piano terra, con annessa cantina al piano interrato, il tutto in Corbetta (MI), fraz. Castellazzo de' Stampi, in Piazza San Carlo, angolo via Fiume.



Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

ALLEGATI

- L01- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- L01- 02) Documentazione catastale
- L01- 03) Elenco delle formalità
- L01- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- L01- 05) Atto di provenienza
- L01- 06) Titoli edilizi
- L01- 07) Verbale di sopralluogo

INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.01

Dati Catastali (NCEU)

Foglio 11 Particella 94 Subalterno 707 (bar con cantina) - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Foglio 11 Particella 94 Subalterno 706 (laboratorio) - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (terzi)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 124.000,00

INDICE SINTETICO COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01 di 02: locale ad uso commerciale e produttivo al piano terra, con annessa cantina al piano interrato, in Corbetta (MI), fraz. Castellazzo de' Stampi, in Piazza San Carlo, angolo via Fiume

Dati Catastali (NCEU)

Foglio 11 Particella 94 Subalterno 707 (bar con cantina) - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]
Foglio 11 Particella 94 Subalterno 706 (laboratorio) - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (terzi)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 124.000,00

LOTTO 02 di 02: unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, con vano di accesso al piano terra, in Corbetta (MI), fraz. Castellazzo de' Stampi, in Piazza San Carlo, angolo via Fiume

Dati Catastali (NCEU)

Foglio 11 Particella 94 Subalterno 705 - Cat.: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (terzi)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 169.000,00

LOTTO 01

(Negozio e laboratorio con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Porzione di fabbricato composta da un locale ad uso commerciale (c.d. "bar") e un locale ad uso produttivo (c.d. "laboratorio") al piano terra, con annessa cantina al piano interrato, il tutto in Corbetta (MI), fraz. Castellazzo de' Stampi, in Piazza San Carlo, angolo via Fiume.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
 - **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CORBETTA come segue:

Intestazione:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/1

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Bar con cantina:

Fg.11 P.IIa 94 Sub.707: Cat. C/1; Classe: 4; consistenza: 76 mq.; superficie catastale totale: 90 mq.; rendita: €. 1.715,26 - *Indirizzo:* PIAZZA SAN CARLO n. 3/A Piano S1-T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/03/2010 Pratica n. MI0232755 in atti dal 29/03/2010 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 19300.1/2010); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2011 Pratica n. MI0331944 in atti dal 29/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91431.1/2011);

Immobile predecessore: Foglio 11 Particella 94 Subalterno **704**, derivante da:

VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica n. MI0419549 in atti dal 27/06/2006 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43376.1/2006).

Immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 11 Particella 94 Subalterno **702**

Foglio 11 Particella 94 Subalterno **703**

Laboratorio:

Fg.11 P.IIa 94 Sub.706: Cat. C/1; Classe: 4; consistenza: 36 mq.; superficie catastale tot.: 44 mq.; rendita: €. 812,49 - *Indirizzo:* PIAZZA SAN CARLO n. 3/B Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/03/2010 Pratica n. MI0232755 in atti dal 29/03/2010 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 19300.1/2010); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2011 Pratica n. MI0331944 in atti dal 29/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91431.1/2011);

Immobile predecessore: Foglio 11 Particella 94 Subalterno **704**, derivante da:

VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica n. MI0419549 in atti dal 27/06/2006 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43376.1/2006).

Immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 11 Particella 94 Subalterno **702**

Foglio 11 Particella 94 Subalterno **703**

1.4. Coerenze

Del locale bar e del laboratorio in un sol corpo: a nord e ad est mappale 393; a sud Via Fiume; a ovest Piazza San Carlo;

Della cantina: a nord terrapieno mapp.94; a est terrapieno mapp.94 e scala da cui si accede; a sud terrapieno verso Via Fiume; ad ovest terrapieno verso Piazza San Carlo.

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

Gli immobili oggetto del pignoramento indicati come censiti al foglio 11 particella 94 subalterni **702 e 703** (entrambi già tali per denuncia del 26-06-2003 n.581256) risultano essere stati **soppressi** per ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione del 27-06-2006 pratica n. MI0419549 in atti dal 27-06-2006 (n.43376.1/2006) generando i subalterni **704 e 705**; il subalterno **704** risulta essere stato soppresso con denuncia di variazione del 29-03-2010 n. 19300 generando i subalterni **706 e 707**, sempre della particella 94.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Corbetta, nella frazione Castellazzo de' Stampi, sita tra i centri abitati di Corbetta e di Vittuone. La frazione presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, con bassa densità abitativa e scarsa dotazione di servizi. A circa 1,5 km si trova il centro commerciale Iper La grande di Vittuone.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da una palazzina isolata di 2 piani fuori terra, oltre piano interrato. La palazzina è stata oggetto di un intervento complessivo di ristrutturazione ed ampliamento condotto circa venti anni fa.

Al piano terreno vi si trovano locali commerciali con retrostante laboratorio, al piano primo vi è un'unità ad uso abitazione, che occupa l'intero piano. Al piano interrato vi sono locali cantinati.

Il fabbricato prospetta a Sud su via Fiume e ad Est su piazza San Carlo, ove si trovano due accessi distinti, rispettivamente, per il locale commerciale al piano terreno e per l'appartamento al piano primo; in questo caso si accede ad un piccolo ingresso ove parte la gradinata che porta al livello superiore. Il fabbricato è privo di ascensore ed è in condizioni generali mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un negozio, allestito come bar, ed attrezzato con un laboratorio al piano terra e locali cantinati al piano interrato. Il negozio è sul fronte strada, in posizione ben visibile e prospiciente sullo slargo della Piazza San Carlo; i locali del laboratorio sono sul retro e presentano accesso dal negozio stesso.

Si ritiene opportuno evidenziare che il locale principale del laboratorio presenta anche

un portoncino di accesso al cortile adiacente al fabbricato, sul fianco Nord. Il cortile suddetto è afferente ad altra proprietà estranea al pignoramento e, pertanto, è escluso dal presente lotto di vendita. Tale portoncino dovrà essere chiuso al fine di separare fisicamente le due unità contigue e, pertanto, nella determinazione del prezzo di vendita del lotto si è tenuto conto anche dei relativi costi da sostenere.

Inoltre, si evidenzia che il locale per il pubblico presenta una porta che dà accesso all'ingressino facente parte di altro lotto di vendita. Tale porta dovrà essere chiusa al fine di separare fisicamente le due unità contigue e, pertanto, nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto anche dei relativi costi da sostenere.

Complessivamente l'immobile presenta l'area per il pubblico, ove è allestito il bancone del bar, dotata di due bagni, di cui uno per disabili; a tergo si trova un locale di servizio che funge da disimpegno per la zona del laboratorio; quest'ultima è composta da un locale spogliatoio con un bagno per il personale, oltre l'ampia sala principale del laboratorio. Dalla sala per il pubblico parte anche la scala che conduce ai locali cantinati; questi sono locali tecnici con finiture rustiche.

Negozi e laboratorio:

- esposizione: doppia, verso Ovest e verso Sud; verso Est vi sono delle luci ingredienti del laboratorio; verso Nord vi è il portoncino da chiedere;
- pareti: con vernici decorative nell'area per il pubblico, normalmente imbiancate negli altri ambienti; rifiniture in ceramica ad altezza uomo nei bagni e nel disimpegno del bar;
- pavimenti: in piastrelle tipo gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno di buona qualità, con vetro camera, in mediocri condizioni. Le aperture su strada sono dotate di grate di sicurezza antintrusione;
- porta d'accesso: vetrina da bar con grata antintrusione;
- porte interne: battenti in legno tamburato, effetto ciliegio, avariate in tutti gli ambienti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni. Attualmente, tuttavia, l'impianto non è funzionante poiché è privo di generatore di calore;
- imp. condizionamento: durante il sopralluogo si è constatata la presenza di vetusti split all'interno dei locali, ma non è stato possibile verificarne l'eventuale funzionamento;
- servizi igienici: dotati di lavabo e vaso igienico; uno per disabili. I sanitari, tuttavia sono avariati;
- altezza dei locali: circa metri 3,60 in tutti gli ambienti;
- locali cantinati: di comodo accesso, mediante una ripida scala in muratura accessibile dal negozio; finiture rustiche ed altezza metri 1,90;
- Si ritiene opportuno segnalare che tutti gli ambienti sono ingombri da arredi, attrezzature e suppellettili non oggetto di pignoramento;

Condizioni generali del lotto di vendita: completamente da ristrutturare.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un APE scaduto per decorrenza del termine di dieci anni.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale gli immobili risultavano occupati dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dell'Agenzia delle Entrate - Team Gestione e Controllo Atti 1 Ufficio Territoriale di Milano 2 - con nota PEC del 26.08.2025, da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'esecutato in qualità di dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Gli immobili in Corbetta censiti al foglio 11 particella 94 subb. **702** e **703** sono pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (celibe)**, per la piena proprietà, da **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio De Martinis Paolo del **08/07/2005**, rep. 62354/5261 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il **26/07/2005** al n.16101 del registro generale e al n. 9016 del registro particolare.

NOTA 1: Le parti precisano che il cortile e il vano scala risultano censiti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11, mappale 94, subalterno 701, come bene comune non censibile.

NOTA 2: Con tale atto, preliminarmente alla vendita, il signor **XXXXXXXXXXXXX** delega ed accolla alla signora **XXXXXXXXXXXXX** già coobbligata per la quota di 1/2 (un mezzo), la somma di Euro 104.468,26 che accetta di pagarla alla "BANCA POPOLARE DI INTRA società cooperativa per azioni a responsabilità limitata", con sede in Verbania, quale quota di debito di capitale residuo relativo al contratto di mutuo fondiario stipulato con detto Istituto in data 27 novembre 2003 repertorio n. 109767/17792 a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta (MI), registrato ad Abbiategrasso (MI) il 9 dicembre 2003 al n.164, serie 1T, garantito da ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 dicembre 2003 ai nn.25519/5613.

4.2. Precedenti proprietari

I predetti immobili in Corbetta censiti al foglio 11 particella 94 subb. **702** e **703** erano pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la piena proprietà in separazione di beni, da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di 2/6 di piena proprietà, **XXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà, **XXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà in separazione di beni, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà in separazione di beni, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà in separazione di beni, per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Grossi Mario, del **27/11/2003**, rep. 109766 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di

Pavia il **23/12/2003** al n.25517 del registro generale e al n. 14645 del registro particolare.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **19/05/2025** si evince:

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**

NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO, iscritta il **12/12/2023** - Registro Particolare 4025 Registro Generale 23038, **in rinnovazione** della formalità iscritta il 23/12/2003 all'articolo 5613, Notaio Grossi Mario del 27/11/2003, rep.109767/17792 di Euro 550.000,00 a fronte di un capitale di Euro 220.000,00;

a favore di:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Debitore non datore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 11 particella 94 subb. 705-706

- **Pignoramenti**

Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto il giorno **15/05/2025** - Registro Particolare 6404 Registro Generale 9269, Ufficiale Giudiziario di Milano - Repertorio 7276 del 17/04/2025;

a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 11 particella 94 subb. 702 e 703.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

Gli immobili oggetto del pignoramento indicati come censiti al foglio 11 particella 94 subalterni **702 e 703** (entrambi già tali per denuncia del 26-06-2003 n.581256) risultano essere stati **soppressi** per ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione del 27-06-2006 pratica n. MI0419549 in atti dal 27-06-2006 (n.43376.1/2006) generando i subalterni **704 e 705**; il subalterno **704** risulta essere stato soppresso con denuncia di variazione del 29-03-2010 n. 19300 generando i subalterni **706 e 707**, sempre della particella 94.

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto non fa parte di una gestione condominiale.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'immobile non fa parte di un'organizzazione condominiale

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

A seguito di apposita istanza depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corbetta, non è stato reperito l'atto di fabbrica del fabbricato originario, bensì sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi successivi, aventi per oggetto ampliamento e variazioni successive:

- 1) DIA N. 256-2005 prot. 23934 del 16/09/2005;
- 2) DIA N. 317-2005 prot. 31294 del 28/11/2005;
- 3) DIA N. 126-2006 prot. 10786 del 28/04/2006;

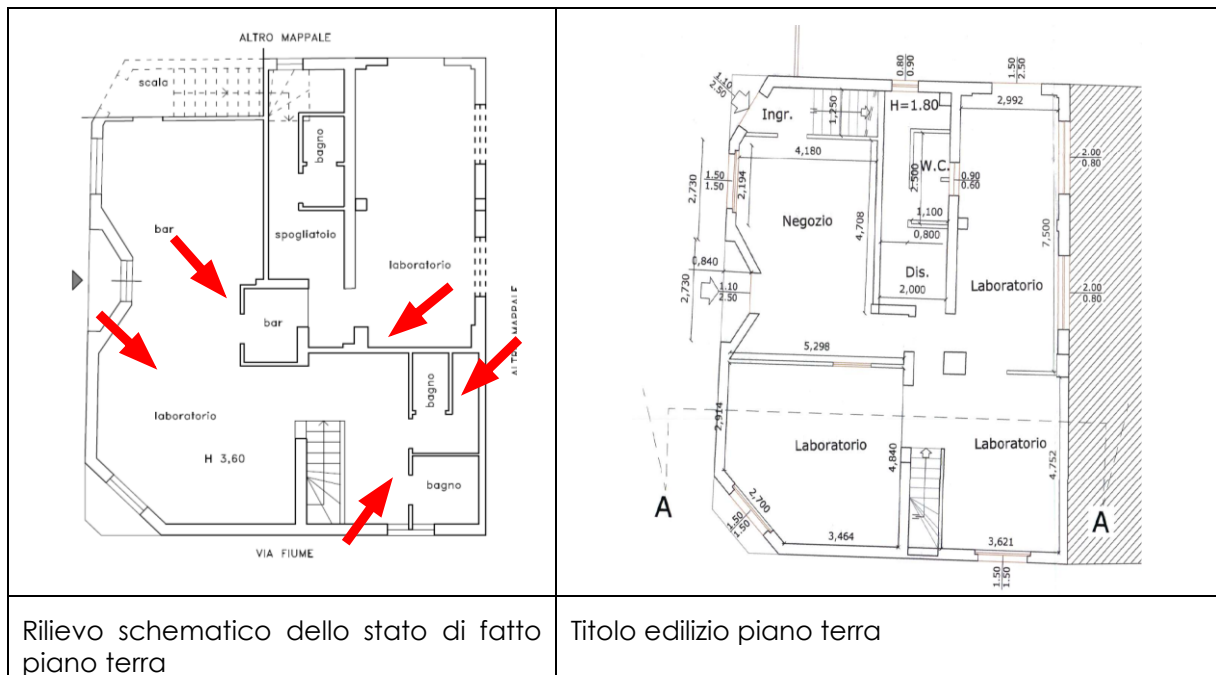
In mancanza dell'atto di fabbrica non è stato possibile valutare la conformità edilizia del fabbricato originario. In base ai titoli edilizi prodotti dal Comune di Corbetta, sarà possibile valutare la conformità esclusivamente in relazione al titolo di cui al punto 3), che risulta essere il più recente.

7.2. Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Realizzazione di un bagno privo del disimpegno antibagno con porta;
- b) Omessa realizzazione di tavolati di separazione tra area con uso per negozio e area con uso per laboratorio;
- c) Difforme disposizione di vari tavolati nel negozio e nei laboratori anche con formazione di servizi igienici e di un antibagno.

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.



Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

La criticità di cui al punto a) riguarda le norme igieniche e, pertanto, non è sanabile e dovrà essere eliminata mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

La criticità di cui al punto b) incide sui parametri urbanistici e pertanto, nell'economia della presente relazione di stima, si considera la necessità di realizzare elementi di separazione finalizzati al ripristino delle superfici di negozio e di laboratorio legittimate.

Le difformità di cui al punto c), per quanto non incidenti sui parametri urbanistici e non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Si evidenzia che ogni valutazione inerente alla conformità edilizia formulata in questa sede è stata prodotta strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti consultati e **non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate** anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione.

Si dà atto che **eventuali irregolarità amministrative/civilistiche del fabbricato nel suo complesso e/o dell'unità staggita**, qui non approfondite, per mancanza di documenti non forniti dall'amministrazione comunale e/o perché necessitanti di rilievi all'interno di altre proprietà confinanti estranee alla procedura, e/o di rilievi attinenti all'intero complesso edilizio, e dunque ancora ricadenti in altre proprietà estranee alla procedura, da eseguire con adeguata strumentazione topografica e celerimetrica delle principali misure previste nel progetto complessivo e/o prescritte dalle normative di settore – ad esempio sulle superfici, altezze, distanze, etc. – **non saranno opponibili alla procedura, in quanto ricomprese nella detrazione del 5% a forfait effettuata nel successivo paragrafo di stima.**

7.3. Conformità catastale

L'immobile costituente il lotto di vendita viene rappresentato in due schede catastali distinte, entrambe difformi, sia rispetto al titolo edilizio, sia rispetto allo stato di fatto. In sostanza, sarà necessario predisporre una nuova scheda catastale per fusione delle due unità e per recepire le modifiche derivanti dagli adeguamenti necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

UNITÀ AD USO COMMERCIALE E LABORATORIO CON ANNESSA CANTINA Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. negozio come riportata nel titolo edilizio	26,92	100%	26,92
Sup. laboratorio compresa scala	97,68	60%	58,61
Superfici di ornamento			
Sup. pronao ingresso negozio	1,92	25%	0,48
Vani accessori			
Cantinato collegato con l'unità principale	40,18	30%	12,05
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda <i>(effettivi 166,70 mq)</i>			98 mq

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, 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 immobile 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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - OMI

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: CORBETTA

Zona: R1 Extraurbana/SORIANO, CERELLO BATTUELLO, POBBIA , CASTELLAZZO DE` STAMPI

Negozi stato normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1350 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,20 / prezzo max. 6,50 (Euro/mq x mese)

Laboratori stato normale

Valore mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3 / prezzo max. 4,20 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso commerciale (c.d. negozio), produttivo (c.d. laboratorio) e annessa cantina	C/1	98	€ 1500	€ 147.000
Somma valore complessivo del Lotto				€ 147.000

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.

• VALORE LOTTO 01	€ 147.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 7.350,00
Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione sostanziali	
• e di adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 12.000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 4.000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 123.650,00
arrotondato	€ 124.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato :
Non ricorre il caso

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

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione consultata non emergono elementi che facciano supporre che l'immobile sia stato edificato con il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e ai Creditori Intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo PEC al procuratore legale costituito.

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

Con ossequio.

Milano li: 20/11/2025

*l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini*