CITTA' DI CORSICO

Determinazione del Dirigente
Cultura e Patrimonio

Determ. n. 953 del 17/11/2026

OGGETTO: PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE, DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN VIA KENNEDY 11 ANGOLO VIA DIAZ. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE, APPROVAZIONE AVVISO E DOCUMENTAZIONE DI GARA.

IL DIRIGENTE DI SETTORE

PREMESSO CHE:

Il Comune di Corsico è proprietario di un immobile, sito in Via Kennedy 11 angolo Via Diaz, ad uso abitativo/uffici;

è intenzione dell'Amministrazione procedere all'alienazione di tale immobile come previsto dal Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni approvato con atto di Consiglio comunale n. 49 del 23/12/2025 e relativo al triennio 2026-2028;

l'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 18, part. 590, sub 703, cat. A/10, con superficie commerciale complessiva di mq 79,50 e verrà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

è necessario pertanto, procedere alla scelta del soggetto acquirente secondo quanto disposto dal "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n 24 del 2021 tramite Asta pubblica con presentazione di offerte segrete ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 827/1924, con aggiudicazione a favore dell'offerta più alta, senza limiti di rialzo, rispetto al prezzo base determinato con apposita perizia di stima giurata PG 13536 del 27/4/2026 allegata, in € 58.134,00= oltre alle tasse, imposte ed onorario notarile.

CONSIDERATO CHE:

copia informatica per consultazione

- l’art. 192 (Determinazioni a contrattare e relative procedure) del Dlgs.vo n. 267/2000, dispone: “La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

a) il fine che con il contratto si intende perseguire;

b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;

c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.

- ai sensi della L 241/90 è necessario incaricare un Responsabile unico del procedimento;

- trattandosi di contratto attivo per questa Amministrazione non occorre acquisire CIG da ANAC ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari in base a quanto disposto dalla determinazione ANAC n 4 del 7/7/2011 al paragrafo 3.9;

VISTI:

il D.Lgs. n. 267/2000;

il Decreto Sindacale n.30 del 24/7/2026 con il quale è stato conferito all’arch. Marina Maggiulli l’incarico di direzione del Settore 5 “Tecnico e Cultura” della Macrostruttura dell’Ente;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990, nell'adozione del presente provvedimento non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al firmatario, al responsabile del procedimento, ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, valutazioni tecniche o atti endoprocedimentali;

RICHIAMATE:

- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23/12/2025 ad oggetto: “Approvazione bilancio di previsione triennio 2026-2027-2028”;*
- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/09/2025 ad oggetto: “Approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 ”;*
- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 23/12/2025 ad oggetto: “Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 ”;*
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 29/01/2026 avente ad oggetto: “*Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione finanziario (PEG) 2026-2027-2028 ai sensi dell’art. 169 del D.lgs. n. 267/2000”*;
- *la Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 23/07/2026 ad oggetto: “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026 – 2028 (PIAO) – Modifiche ed integrazioni” e s.m.i;*

D E T E R M I N A

1. DI PRENDERE ATTO che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non trascritta;

copia informatica per consultazione

2.DI ATTIVARE, procedura aperta ad evidenza pubblica, per la scelta del soggetto acquirente secondo quanto disposto dal "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n 24 del 2021 tramite Asta pubblica con presentazione di offerte segrete ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 827/1924, con aggiudicazione a favore dell'offerta più alta, senza limiti di rialzo, rispetto al prezzo base determinato con apposita perizia di stima giurata PG 13536 del 27/4/2026 e allegata, in € 58.134,00= oltre alle tasse, imposte ed onorario notarile e alienazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

3.**DI APPROVARE** gli allegati Avviso pubblico, modello di domanda di partecipazione, modello di offerta economica, parti integranti del presente atto;

4.CHE AI SENSI dell'art 192 del Dlgs.vo 267/2000 il presente atto è da ritenersi determinazione a contrattare contenente le indicazioni necessarie per l'individuazione del contraente e dell'oggetto del contratto;

5.DI NOMINARE quale RUP della procedura in oggetto il Responsabile EQ del Servizio Cultura e Patrimonio, Dott. Salvatore Beccaccini, ai sensi e con i compiti individuati dalla L. 241/90;

6.DI PUBBLICARE l'Avviso e la documentazione relativa sul sito istituzionale per un periodo di almeno 30 giorni consecutivi; sul BURL; su piattaforma SINTEL di ARIA s.p.a. Regione Lombardia; su sito Agenzia immobiliare "Petrarca"; tutte pubblicazioni a titolo gratuito;

7.**DI DARE ATTO** che al presente atto è stata assegnata la classificazione 04.08 fascicolo 33/2026

8.DI DARE ATTO che la presente determinazione è soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente – Gare e contratti pubblici.

Sottoscritta dal Dirigente
(MAGGIULLI MARINA)
con firma digitale

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: PROCEDURA PER L' ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
LUOGO: VIA KENNEDY 11 ANGOLO VIA DIAZ - CORSICO

Ai sensi:

- del "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/9/2021
- del Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni approvato con atto di Consiglio comunale n. 49 del 23/12/2025 e relativo al triennio 2026-2028
- della Determinazione dirigenziale n….del…..

si rende noto che:

Il Comune di Corsico intende procedere all'alienazione di un immobile, sito in Via Kennedy 11 angolo Via Diaz, ad uso abitativo/uffici, iscritto al NCEU al foglio 18, part. 590, sub 703, cat A/10, con superficie complessiva di mq 79,50, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a favore dell'offerta di acquisto più alta.

1. PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica con presentazione di offerte segrete ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 827/1924, con aggiudicazione a favore dell'offerta più alta, senza limiti di rialzo, rispetto al prezzo base determinato con apposita perizia di stima giurata PG n 13536 del 27/4/2026 e allegata, in € 58.134,00= oltre alle tasse, imposte ed onorario notarile.

2. REQUISITI

I partecipanti al presente Avviso persone fisiche o giuridiche:

a) non devono trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dal DLgs 159/2011;
b) non devono avere carichi penali pendenti e condanne penali con sentenza passata in giudicato;
c) non devono avere debiti e/o contenziosi nei confronti del Comune di Corsico;
d) devono aver preso visione dell'immobile e accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
e) devono impegnarsi a pagare le spese condominiali dalla data del rogito di passaggio di proprietà;
f) devono versare la caparra del 10% del prezzo base pari a € 5.813,40= e allegare ricevuta all'offerta;
g) devono aver preso visione del "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/9/2021;
h) devono accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente Avviso;

copia informatica per consultazione

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le istanze di partecipazione devono pervenire **entro le ore 12.00 del 28/12/2026** all' Ufficio Protocollo del Comune di Corsico - Via Roma n. 15.
Il plico, da consegnare a mano o tramite raccomandata a.r. dovrà a pena di esclusione:

a) essere controfirmato sui lembi di chiusura;
b) riportare il nominativo e l'indirizzo completi del concorrente;
c) riportare la dicitura "Procedura per l'alienazione dell'immobile di Via Kennedy 11 angolo Via Diaz";
d) contenere due buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, identificate come "Busta A: Documentazione" e "Busta B: Offerta economica di acquisto".

La **Busta A** deve contenere i seguenti documenti:

a) istanza di partecipazione sottoscritta in modo leggibile dal concorrente (utilizzare il modulo allegato);
b) ricevuta del pagamento della caparra
c) copia di un documento d'identità in corso di validità del concorrente;

La **Busta B** deve contenere l'offerta economica di acquisto in rialzo rispetto alla base di gara (utilizzare il modulo allegato) e sottoscritta in modo leggibile dal concorrente. L'offerta deve essere espressa in cifra e in lettere; in caso di discordanza si terrà conto dell'offerta più alta a favore dell'Amministrazione.

4. CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione:

a) la presentazione fuori termine dell'Offerta. Anche le offerte inviate via raccomandata a.r. devono pervenire perentoriamente all'Ufficio Protocollo entro la data di scadenza;
b) l'esistenza di contenziosi o morosità nei confronti del Comune;
c) offerta pari o inferiore alla base di gara;
d) mancato versamento della caparra;
e) mancata sottoscrizione della domanda e/o dell'offerta;
f) mancanza anche di uno solo dei documenti e/o delle dichiarazioni richieste.
g) qualora dai controlli di legge previsti per l'aggiudicazione dovessero risultare false le dichiarazioni rese in fase di presentazione dell'offerta.

5. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DALLE OFFERTE

L'asta si terrà, in seduta pubblica, il giorno 04/01/2027 alle ore 10,00, presso la sala consiliare del Comune in Via Roma 18.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più alta.

Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base di gara
Nel caso di offerte uguali ed entrambe valide, si procederà a sorteggio.

Si procederà, altresì, all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, sempreché sia risultata valida.

Le offerte saranno valutate dal RUP, coadiuvato da due testimoni di cui uno con funzioni di segretario verbalizzate in seduta pubblica.

copia informatica per consultazione

6. STIPULA CONTRATTO

Il contratto dovrà essere redatto da Notaio scelto e incaricato dalla parte acquirente, verrà sottoscritto presso il Palazzo comunale, presumibilmente entro 30 giorni dall'aggiudicazione, con spese totalmente a carico della parte acquirente. Il giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita deve essere prodotto assegno circolare a saldo del prezzo offerto (al netto della caparra già versata) a favore del Comune di Corsico.

7. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP)

Il Responsabile Unico del Procedimento, che rimane a disposizione per eventuali informazioni e per concordare la data dell'eventuale sopralluogo, è il Dott. Salvatore Beccaccini Responsabile EQ del Servizio Cultura e Patrimonio, dipendente di ruolo del Comune di Corsico, contattabile al seguente recapito mail:

- email: patrimonio@comune.corsico.mi.it;

8. ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare in qualsiasi momento la procedura senza che i partecipanti possano rivendicare alcun diritto e/o rimborso spese per le pratiche istruite;

la caparra deve essere versata prima della scadenza del presente Avviso mediante bonifico bancario a favore del Comune di Corsico IBAN IT 45O 05034 33031 0000 0000 1268 e con la causale: "caparra per l'acquisto di immobile comunale Via Kennedy 11";

la caparra verrà detratta dal prezzo offerto in sede di gara al momento del rogito per determinarne il saldo; mentre sarà incassata dall'Amministrazione comunale qualora l'atto non si perfezioni per colpa e/o volontà dell'acquirente e/o nei termini temporali sopra indicati.

i partecipanti potranno effettuare il sopralluogo previa richiesta all'indirizzo mail sopra indicato.

9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti danno atto che ai sensi del art.13 del Reg.UE 2016/679 i dati reciprocamente scambiati saranno trattati da ciascuna in qualità di Titolari del trattamento, nel rispetto dei diritti (artt.15-22) riservati alle persone fisiche coinvolte in qualità di rappresentanti o delegati dei titolari stessi. Il trattamento si svolgerà esclusivamente ai fini della presente procedura e successivamente per rispondere agli obblighi di legge.

10. PUBBLICAZIONE

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Corsico per almeno 30 giorni consecutivi.

ALLEGATI

a) modello domanda di partecipazione
b) modello di offerta economica
c) planimetria

copia informatica per consultazione

d) perizia di stima giurata

Corsico, lì ……..

IL DIRIGENTE SETTORE 5
TECNICO E CULTURA
Arch. Marina Maggiulli
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione

Spett. Comune di Corsico
Ufficio Patrimonio
Via Roma n. 15

OGGETTO: Domanda di partecipazione alla procedura per l'alienazione dell'immobile sito in Via Kennedy 11 angolo Via Diaz, di proprietà comunale.

Il/La sottoscritto/a _____ nato _____ a _____ il _____ C.F._____
Mail_____tel_____
OPPURE
Il/La sottoscritto/a _____ nato _____ a _____ il _____ C.F._____
Mail_____tel_____in qualità di legale Rappresentante della Società_____

CHIEDE

di partecipare alla procedura in oggetto e tal fine, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445

DICHIARA [1]

a) Di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dal DLgs 159/2011;
b) Di non avere carichi penali pendenti e condanne penali con sentenza passata in giudicato;
c) Di non avere debiti e/o contenziosi nei confronti del Comune di Corsico;
d) Di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
e) di impegnarsi a pagare le spese condominiali dalla data di passaggio della proprietà dell'immobile;
f) di aver versato caparra confirmatoria di € 5.813,40= come da ricevuta allegata alla presente e che la stessa andrà restituita se non aggiudicatario tramite accredito su IBAN……..;
g) di aver preso visione del "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/9/2021;
h) di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nell' Avviso.

Si allega copia di documento d'identità in corso di validità del dichiarante.

Corsico, lì _____

FIRMA

_____

[1] **Porre una croce in corrispondenza delle dichiarazioni che si vogliono rilasciare**

copia informatica per consultazione

Spett. Comune di Corsico
Ufficio Patrimonio
Via Roma n. 15

OGGETTO: Offerta Economica per la partecipazione alla procedura per l'alienazione dell'immobile sito in Via Kennedy 11 angolo Via Diaz, di proprietà comunale.

Il/La sottoscritto/a _____ nato _____ a _____ il _____ C.F._____ residente a Corsico in Via_____N_____

OPPURE
Il/La sottoscritto/a _____ nato _____ a _____ il _____ C.F._____ Mail_____tel_____in qualità di legale Rappresentante della Società_____

OFFRE

per l'acquisto dell'immobile in oggetto, alle condizioni previste dall'Avviso, il prezzo di €……..(in cifre)

€.....(in lettere*);*

in rialzo rispetto alla base di gara fissata in € 58.134,00= oltre alle tasse, imposte ed onorario notarile.

Corsico, lì _____

FIRMA

N.B. L'offerta deve essere espressa in cifra e in lettere; in caso di discordanza si terrà conto dell'offerta più alta a favore dell'Amministrazione.

copia informatica per consultazione

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

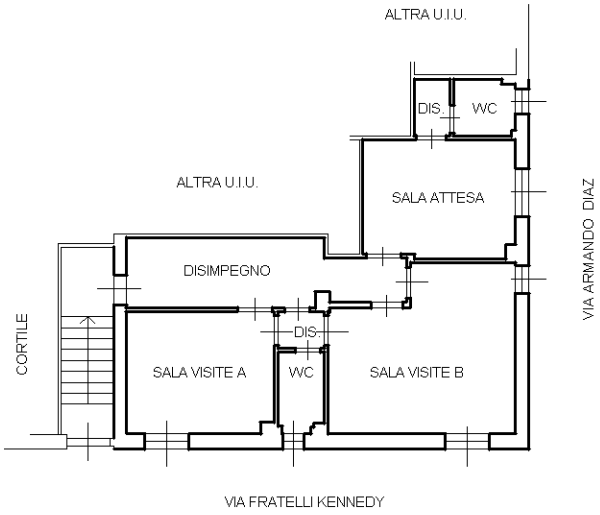
Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Corsico	
Via Fratelli Kennedy	civ. 11

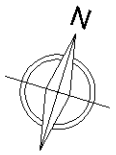
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sanvito Roberto
Foglio: 18	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 590	
Subalterno: 703	Prov. Monza E Brianza N. 3192

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA (RIALZATO)

H. 298





copia informatica per consultazione

Comune di Corsico

Unità immobiliare sita in via fratelli Kennedy 11 _ Foglio 18 Particella 590, Subalterno 703

PERIZIA DI STIMA

Valore della stima immobiliare € 58.134,00

24 dicembre 2025

* * * * *

INDICE

1. Incarico professionale
2. Finalità
3. Inquadramento territoriale - Descrizione del bene – Stato manutentivo - Utilizzo attuale
4. Titolarità dell'immobile
5. Titoli edilizi autorizzativi
6. Identificazione catastale
7. Consistenze
8. Inquadramento urbanistico
9. Certificazioni di conformità
10. Esistenza di servitù attive e/o passive, apparenti o non, vincoli demaniali
11. Criterio e metodologia estimativa
12. Procedimento di stima
13. Conclusioni

* * * * *

1 - INCARICO PROFESSIONALE

La redazione della perizia di stima è stata predisposta dallo scrivente architetto Roberto Sanvito – c.f. SNV RRT 50C21 F704A, con studio professionale in 20854 Vedano al Lambro MB e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Monza e della Brianza al n. 3192 – all'interno delle prestazioni professionali affidate con Determinazione Dirigenziale del Settore Programmazione Economica/Patrimonio del Comune di Corsico n. 580 in data 13 giugno 2025.

2 – FINALITA'

Scopo della stima è la determinazione, alla data odierna, del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto al fine di una sua successiva alienazione.

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

Si precisa, in merito, che l'unità immobiliare è stata inserita nel Piano di Valorizzazione e di Alienazione dei beni comunali, approvato all'interno della deliberazione del Consiglio comunale n. 49 in data 23 dicembre 2025 relativa all'aggiornamento al D.U.P. 2026-2028.

3 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE - DESCRIZIONE DEL BENE – STATO MANUTENTIVO - UTILIZZO ATTUALE

Le descrizioni che seguono sono sviluppate a seguito del sopralluogo eseguito in situ dallo scrivente in data 18 novembre 2025.

L'unità immobiliare è ubicata in via fratelli Kennedy angolo via Armando Diaz all'interno di un complesso condominiale che ne costituisce la cortina edilizia su quattro piani fuori terra oltre uno seminterrato.

L'ambito insediativo è prettamente residenziale caratterizzato da una edilizia pluripiano consolidata di tipo intensivo, sorta a partire dagli anni settanta del secolo scorso.

All'unità immobiliare si accede dal marciapiede esterno attraverso una scala in aderenza alla facciata ovest inserita nella proiezione dell'edificio.

Il manufatto della scala è costituito da n. 9 gradini con accesso da un cancelletto di ingresso dalla via pubblica e protetto parzialmente, nella parte superiore, dalla proiezione del balcone del primo piano.

L'assetto distributivo interno presenta un corridoio di ingresso che consente l'accesso a tre locali dotati, ciascuno, di vani igienico-sanitari.

Le finiture rilevate sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle di grès colore grigio chiaro;
- rivestimento dei vani igienico-sanitari in ceramica
- sanitari in vetrochina bianco
- pareti e soffitti al civile e tinteggiati in colore bianco con un rivestimento a vernice a smalto nei tre vani principali;
- serramenti finestrati con apertura a battente in legno con vetrazione a lastra singola;
- porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro verniciate a smalto con chiusura a battente e scorrevoli.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico sottotraccia, idro-sanitario e di riscaldamento costituito, quest'ultimo, da elementi in alluminio collegati alla rete condominiale.

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

Da rilevare la presenza sulla pavimentazione dei vani principali dei punti di attacco – lasciati a vista – degli impianti elettromedicali derivanti dal precedente utilizzo come studio medico odontoiatrico.

Lo stato manutentivo è discreto anche se affiorano diffuse situazioni di criticità superficiali alle finiture dovute alla assenza di utilizzo e dei conseguenti interventi manutentivi.

Va inoltre ribadita la vetustà dei materiali impiegati per le finestrature esterne e per gli elementi igienico-sanitari.

Attualmente l'unità immobiliare non ha uno specifico utilizzo.



Ingresso da via fratelli Kennedy



Interno con gli attacchi a pavimento degli impianti medicali



Interno con attacco a pavimento degli impianti medicali



Vano igienico-sanitario

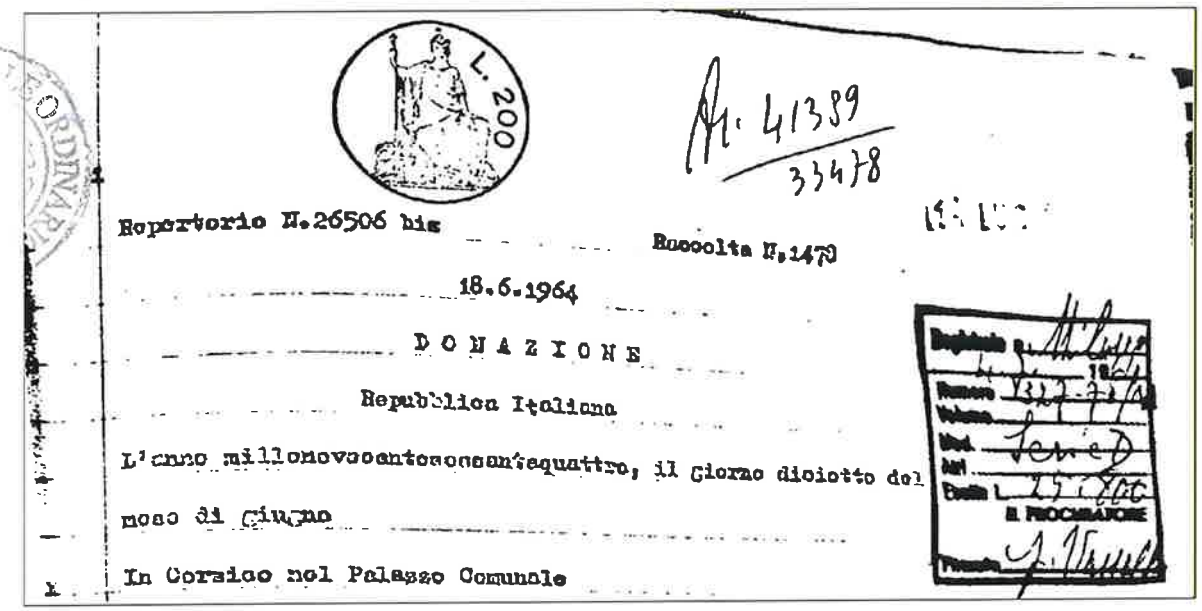
copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

4 - TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è di proprietà del Comune di Corsico a seguito della donazione da parte di privati formalizzata con atto del 18 giugno 1964 n. 26506 bis di Repertorio.

Tale donazione è stata oggetto di accettazione da parte del Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 5 novembre 1962.

Entrambi i documenti citati sono agli atti del Comune di Corsico.



Repertorio N.26506 bis — Raccolta N.1470

18.6.1964

DONAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosessantaquattro, il giorno diciotto del mese di Giugno

In Corsico nel Palazzo Comunale

Estratto della prima pagine dell'atto di donazione

5 - TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

Da indicazioni fornite dagli uffici comunali il complesso immobiliare nel quale è inserita l'unità in esame è stato edificato nel 1962 con pratica edilizia128/1962, agli atti dell'archivio comunale.

A quella citata è seguita la pratica edilizia 35/1964 per la realizzazione dei box interni e per variazioni distributive alle unità immobiliari.

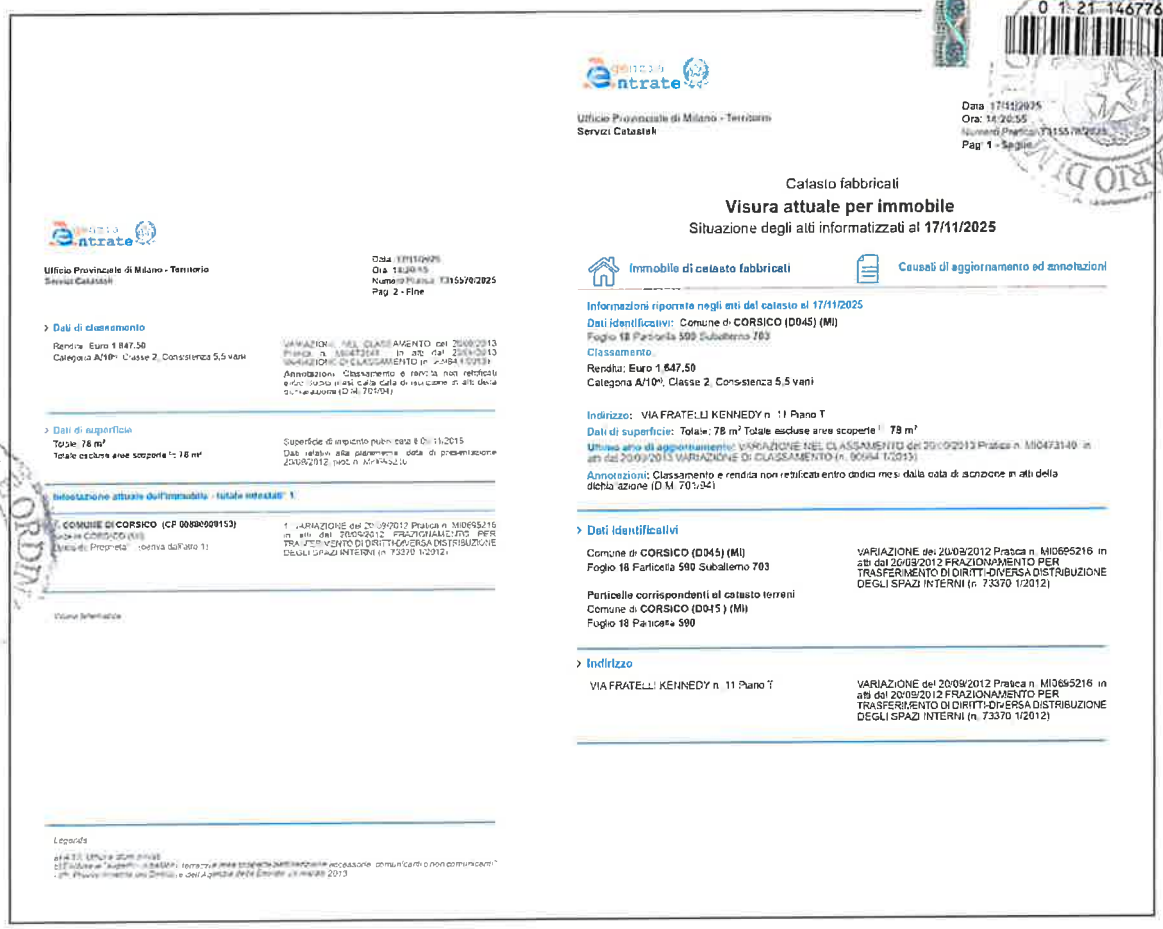
6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Corsico:

foglio	*Part.*	*sub*	*rendita*	*Cat.*	*classe*	*consistenza*
18	590	703	€ 1.647,50	A/10	2	5,5 vani

L'assetto distributivo riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare e recepisce alcuni interventi di adeguamento distributivo interno eseguiti dal Comune di Corsico intorno al 2010 per la destinazione ad "ambulatorio medico".

copia informatica per consultazione Numero Pratica: 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2025
Ora: 14:20:55
Numero Pratica: T315570/2025
Pag: 2 - Fine

› Dati di classamento

Rendita: Euro 1.847,50
Categoria A/10[4], Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2013 Pratica n. MI0473140 in atti dal 20/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60954.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro undici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

› Dati di superficie

Totale: 78 m²
Totale escluse aree scoperte [1]: 78 m²

Superficie di impianto pubblicata il 01/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/09/2012, prot. n. MI0695216

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI CORSICO (CF 00889609153)
Sede in CORSICO (MI)
Diritto di Proprietà (1) (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/09/2012 Pratica n. MI0695216 in atti dal 20/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73370.1/2012)

Visure telematiche

Legenda

(1) Titolarità: Titolarità esclusiva della proprietà dell'intera unità immobiliare ovvero comunicanti o non comunicanti
(2) Quota: Proporzione tra il Diritto e la Quota della Proprietà (1) espressa in forma

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2025
Ora: 14:20:55
Numero Pratica: T315570/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **17/11/2025**

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2025

Dati identificativi: Comune di CORSICO (D045) (MI)
Foglio 18 Particella 590 Subalterno 703

Classamento:
Rendita: Euro 1.847,50
Categoria A/10[4], Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA FRATELLI KENNEDY n. 11 Piano T

Dati di superficie: Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte [1]: 78 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2013 Pratica n. MI0473140 in atti dal 20/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60954.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro undici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

› Dati identificativi

Comune di CORSICO (D045) (MI)
Foglio 18 Particella 590 Subalterno 703

VARIAZIONE del 20/09/2012 Pratica n. MI0695216 in atti dal 20/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73370.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CORSICO (D045) (MI)
Foglio 18 Particella 590

› Indirizzo

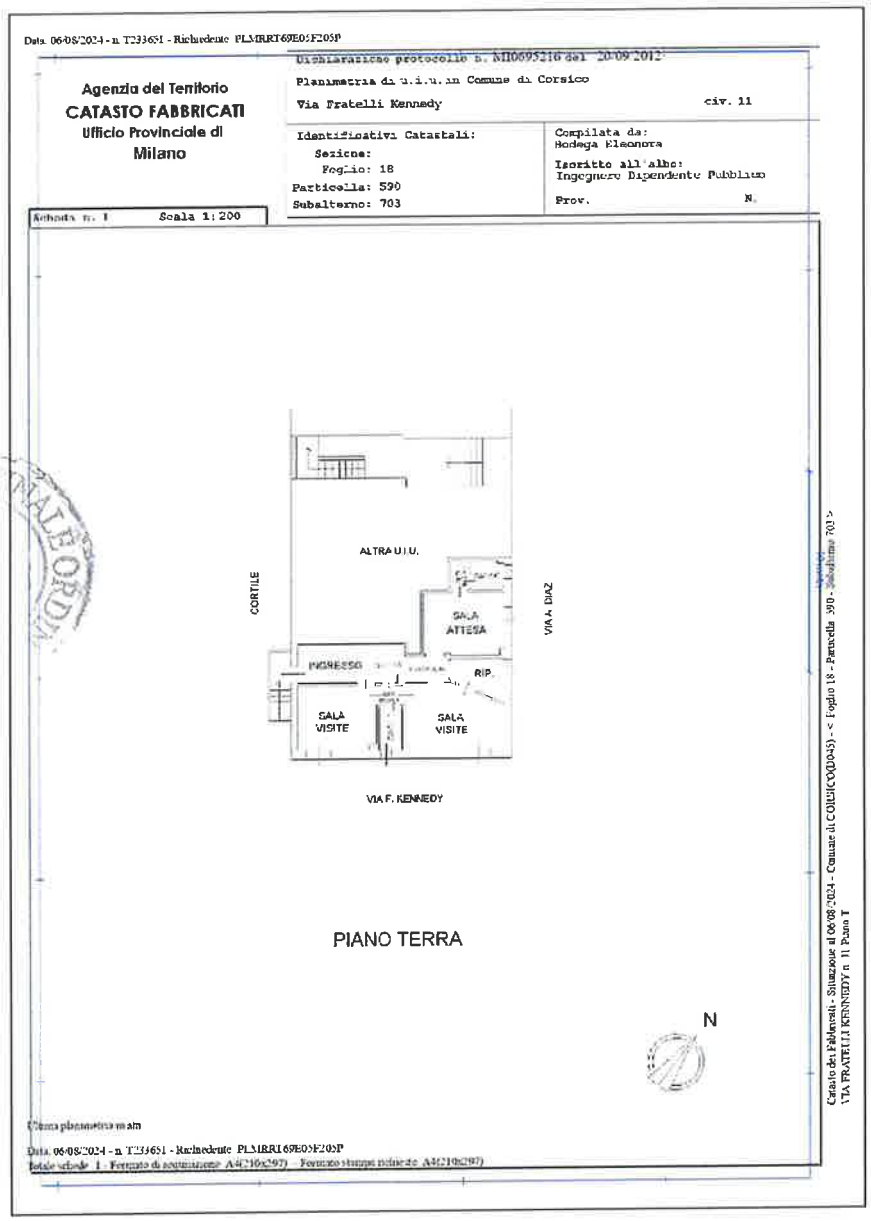
VIA FRATELLI KENNEDY n. 11 Piano T

VARIAZIONE del 20/09/2012 Pratica n. MI0695216 in atti dal 20/09/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73370.1/2012)

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
000345 00008C5D WDJWL001
000835 17/01/2024 09:26:00
4578-0 88 0757AB66D386F9E1
IDENTIFICATIVO: 01211467762342
0 1 21 146776 234 2

Visura catastale

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione



Scheda catastale

7 - CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 79,50 comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso le strade pubbliche e dello spessore dei muri in comune con le altre unità immobiliari attigue calcolato al 50%.

L'altezza interna è di mt 2,95 circa.

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

8 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sul territorio comunale vige il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), recentemente interessato da una variante di aggiornamento in corso di formalizzazione.

L'area sulla quale sorge l'immobile rientra nel Tessuto Urbano Consolidato all'interno degli "Ambiti residenziali della centralità urbana".

L'attuale destinazione d'uso ad "uffici" – così come desunta dalla scheda catastale in essere e dalla verifica effettuata in loco – rientra tra quelle ammissibili dallo strumento urbanistico citato.

9 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Presso i competenti uffici comunali non sono state reperite dichiarazioni di conformità o altra documentazione relativa agli impianti interni rilevati.

10 - ESISTENZA DI SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, APPARENTI O NON, VINCOLI DEMANIALI - ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI

Allo stato attuale e sulla base delle verifiche effettuate non esistono servitù attive e/o passive, apparenti o non apparenti né vincoli demaniali né situazioni di abusi edilizi necessari di sanatoria.

11 - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

La stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie di estimo applicabili nel nostro caso al fine di rispondere più opportunamente all'incarico affidato.

La dottrina estimale corrente indica due differenti procedimenti per la determinazione del valore di mercato:

- il metodo diretto basato sulla comparazione e sviluppato attraverso procedimenti sintetici;
- il metodo indiretto sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato solitamente in assenza di una o più condizioni necessarie per il ricorso al metodo diretto.

Nel caso in esame si è fatto ricorso al primo metodo attraverso il procedimento di stima che consiste nella assimilazione economica comparativa dell'edificio in esame a quella media per situazioni analoghe.

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

I singoli valori medi ottenuti sono stati successivamente oggetto di coefficienti correttivi – nel nostro caso di decremento – a fronte della situazione rilevata, che hanno concorso alla definizione del "più probabile valore di mercato del bene.

12 – PROCEDIMENTO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare è stato individuato inizialmente quale risultante della media aritmetica di valori di altre unità con analoga destinazione desunti dalle principali ed attendibili fonti di riferimento.

Si precisa che la disamina delle fonti elencate ha riguardato la tipologia edilizia con destinazione ad "ufficio" così come attualmente è accatastata l'unità immobiliare.

Le fonti che hanno consentito la definizione del valore unitario di riferimento sono le seguenti:

- *Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Milano (PIUPREZZI):* pubblicazione riferita al 1° semestre del 2025 (ultima disponibile) che riporta le valutazioni riferite alle principali tipologie edilizie presenti sul territorio
- *Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI):* anche per questa fonte è stata esaminata la pubblicazione più recente riferita al 1° semestre del 2025.

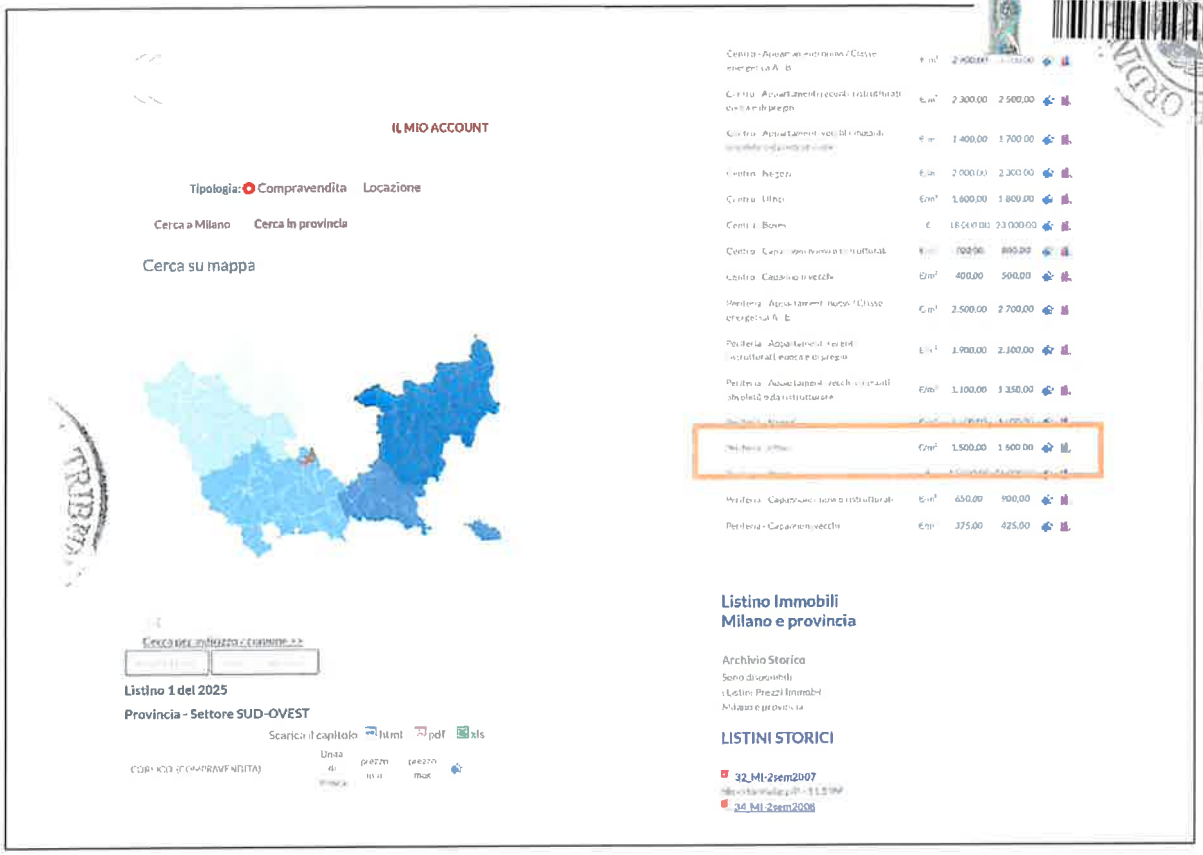
  Per entrambe le fonti esaminate precisiamo che le quotazioni, fornite con cadenza semestrale, individuano un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo.

  I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

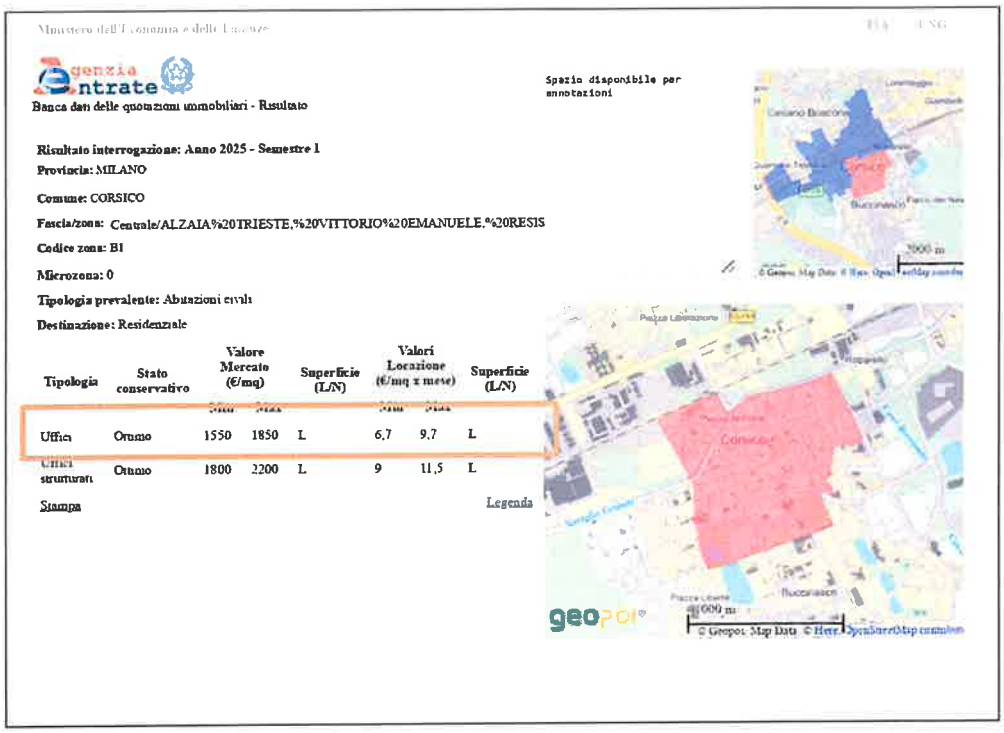
Vengono quindi riportati ed evidenziati gli stralci delle pubblicazioni citate relative alla realtà del Comune di Corsico

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

- ***Valori derivanti da PIUPREZZI – Camera di C.I.A.A. di Milano, 1° s***



- ***Valori derivanti dall' Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2025***



copia informatica per consultazione Numero Pratica 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

Valore unitario di riferimento

Il valore unitario di riferimento, emergente dalla media tra i valori riportati, è pari a €/mq 1.625,00 come da prospetto seguente:

fonte	*minimo al mq*	*massimo al mq*	
OMI Agenzia delle Entrate	1 550,00 €	1 850,00 €	1 700,00 €
PIUPREZZI Camera di C.I.A.A. di Milano	1 500,00 €	1 600,00 €	1 550,00 €
valore medio			1 625,00 €

Determinazione dei coefficienti correttivi

La media ottenuta dalla comparazione delle fonti citate si riferisce ad unità immobiliari prettamente destinate ad ufficio in buono/ottimo stato di conservazione ed inserite in contesti generalmente direzionali.

La comparazione con l'unità immobiliare in esame deve quindi tenere in debito conto di una serie di coefficienti di deprezzamento legati alla situazione nella quale essa si trova attualmente.

I parametri considerati sono i seguenti:

– Parametro relativo allo stato di conservazione (K_1)

Si riprendono le considerazioni sviluppate in precedenza emerse durante il sopralluogo: per lo stato di conservazione e per la vetustà dell'immobile (risalente al 1962) comparate con le condizioni di un ufficio medio di riferimento in buone/ottime condizioni si assume un coefficiente di decremento variabile da 0,90 a 0,95, con una media, quindi, pari a K_1=0,93

– Parametro relativo al contenimento energetico (K_2)

La presenza di finestrature e di serramenti perimetrali non performanti come le vigenti norme richiedono in ambito di contenimento dei consumi energetici, la assenza di contro pareti perimetrali con la funzione di aumentare l'isolamento da quelle esistenti e la assenza delle dotazioni di gestione dell'impianto di riscaldamento favoriscono una elevata dispersione energetica e non concorrono a garantire un adeguato livello di protezione termica.

Tale aspetto comporta la assunzione di un coefficiente di decremento variabile da 0,75 a 0,80, con una media, quindi, pari a K_2=0,78.

– Parametro relativo alle conformità normative (K_3)

La assenza dei principali requisiti in materia di fruizione anche da parte di persone con disabilità (la destinazione ad "ufficio" con potenziale presenza di dipendenti con problemi di

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

deambulazione) comporta la necessità di adeguare – nel caso di ripristino dell'utilizzo – l'unità immobiliare con interventi non irrilevanti anche sotto l'aspetto economico: solo a titolo informativo citiamo l'installazione di un idoneo servoscala esterno e l'adeguamento di almeno uno dei vani igienico-sanitari esistenti.

Per tale aspetto viene assunto un coefficiente di decremento variabile da 0,60 a 0,65, con una media, quindi, pari a K_3=0,63.

Il prodotto dei tre coefficienti presi in considerazione è pari a K_t = 0,45,

coefficienti di decremento	*minimo*	*massimo*	*medio*
K1 - STATO DI CONSERVAZIONE	0,90	0,95	0,93
K2 -CONTENIMENTO ENERGETICO	0,75	0,80	0,78
K3 - CONFORMITA' NORMATIVE	0,60	0,65	0,63
K1*K2*K3			0,45

il quale, moltiplicato per il valore zonale medio iniziale di €/mq 1.625,00, porta il valore unitario di riferimento finale ad €/mq 731,25.

Per una verifica anche con il mercato immobiliare privato il procedimento di valutazione ha condotto una ricerca parallela sui principali portali di vendita immobiliare on line nella zona del Corsichese.

È stata trovata un'unica offerta di interesse – pubblicata su idealista.it – relativa ad un ufficio in via Fiume, a Corsico, collocato al piano seminterrato di un condominio residenziale edificato nel 1970.

L'importo di vendita proposto dall'inserzione esaminata è di €/mq 892,00: le immagini pubblicate – per le quali rinviamo al portale citato – rilevano una unità immobiliare in condizioni decisamente migliori di quelle in cui si trova quella in esame le quali costituiscono il valore aggiunto per comparare la sua valutazione con quella ottenuta dalle due fonti ufficiali citate.

Riprendiamo quindi la stima unitaria di €/mq 731,25 che, moltiplicata per la superficie commerciale di mq 79,50, porta il valore di mercato dell'unità immobiliare ad € 58.134,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è quindi pari ad € 58.134,00.

15 – CONCLUSIONI

Lo scrivente professionista ritiene che il procedimento estimativo elaborato – unitamente alle indagini ed alle considerazioni formulate – sia fondato su premesse oggettive e riferimenti

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione

concreti tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio prudenziale del valore ottenuto.

Il risultato è comunque da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini conoscitive.

Si ribadisce che il valore emerso dalle considerazioni formulate nella relazione ha un valore puramente previsionale e non rappresenta il prezzo di vendita dell'unità immobiliare, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che potrebbe comportare, di conseguenza, un diverso valore rispetto quello definito dalla stima.
La presente relazione di stima è costituita da n. 12 pagine e viene sottoscritta digitalmente in conformità al D.P.C.M. 13/01/2004.
24 dicembre 2025

il professionista incaricato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
ROBERTO SANVITO ARCHITETTO 3192

copia informatica per consultazione Numero Pratica per 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2026 e questo giorno 25 del mese di FEBBRAIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor.:

ROBERTO SANVITO identificato con documento CARTA IDENTITÀ

n° AX 8221994 rilasciato da COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO

il 14 / 12 / 2016

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 8648

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24 / 12 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO
dr.ssa Domenica Trinci

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

copia informatica per consultazione Numero Protocollo 13536 del 27/04/2026 copia informatica per consultazione