

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 44/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1) UNICO – Comune di Milano – via G. Mazzini, 20:

Appartamento al piano 4°, vano di solaio al piano 7° e cantina al piano interrato.



INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto 1) UNICO**

Beni in Comune di Milano: via G. Mazzini, 20:

CORPO 1 UNICO:

Foglio 437, Particella 22, Subalterno 53 – Abitazione di tipo civile – Categoria catastale A/2;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **7-4-2025** – ved. verbale **allegato 19.1)** – e del successivo sopralluogo effettuato in data **18-8-2025** per visionare cantina e solaio – ved. verbale **al- legato 19.2)** – i beni in esame sono risultati non utilizzati.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 12).**

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.**

Proprietari:

(omissis); Proprieta` 1/1

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **Euro 1.918.000,00,=**

da occupato ancorché non ricorra il caso: **Euro 1.343.000,00 arr.**

OSSERVAZIONI:

La presente perizia prende in esame i soli beni immobili identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 437 – Particella 22 – Subalterno 53 – categoria A2** (abitazioni di tipo civile) siti in **via Mazzini, 20** in conformità alla nota di trascrizione ed alla certificazione notarile depositate in atti.

Nell'atto di pignoramento risultano tuttavia elencati n. tre posti auto, divenuti pertinenziali a detto immobile Sub. 53 con atto a rogito Notaio Trotta in data 9-9-2015, come da **allegati 9.n)** cui si rimanda.

Si allegano sul punto:

1. le ispezioni ipotecarie riguardanti detti posti auto – qui **allegati 1.2.5), 1.2.6) e 1.2.7);**
2. la nota di trascrizione della Convenzione disciplinante i requisiti per la cessione del diritto d'uso di detti posti auto – qui **allegato 11.1);**
3. I titoli di provenienza dei diritti di detti posti auto al dante causa – qui **allegati 11.2) e 11.3)** e relative note di trascrizione – qui **allegati 1.2.8) e 1.2.9);**
4. Atti comunali riguardanti, tra l'altro, la disciplina dei parcheggi costruiti su suolo pubblico - qui **allegati 21.n).**



LOTTO 1) UNICO**Beni in Comune di MILANO****Appartamento al piano 4°, vano di solaio al piano 7° e cantina al piano cantinato.****1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:****Comune di MILANO: via Giuseppe Mazzini, 20:****CORPO UNICO:**

Appartamento al piano quarto di cinque locali, cucina e servizi **con annessi un vano cantina** al piano cantinato **e un vano solaio** al piano settimo, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 437, Mappale 22, Subalterno 53**, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 20, Zona Censuaria 1, Piano S1-4-7, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 9, Superficie Catastale Totale 207 mq., Totale Escluse aree scoperte 207 mq., Rendita Euro 2.928,31.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): Mappale 3, proprietà di terzi al Mappale 21 tramite interposta striscia di cortile Mappale 22, fabbricato Mappale 21, via Mazzini, proprietà di terzi, cavedio, proprietà di terzi, vano scale ed ascensore comuni;

Coerenze da Nord in senso orario del solaio ():** enti comuni, terrazzo comune;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina (*): proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, cortile interno.

Attualmente intestato a:

- **(omissis); Proprietà 1/1;**

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2016 Pratica n. MI0445381 in atti dal 07/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 169053.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/09/2015 Pratica n. MI0595504 in atti dal 07/09/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 298450.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 10/05/1986 in atti dal 18/08/1999 D.D.S.I. FIN.98-99 (n. 19399.1/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.



(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

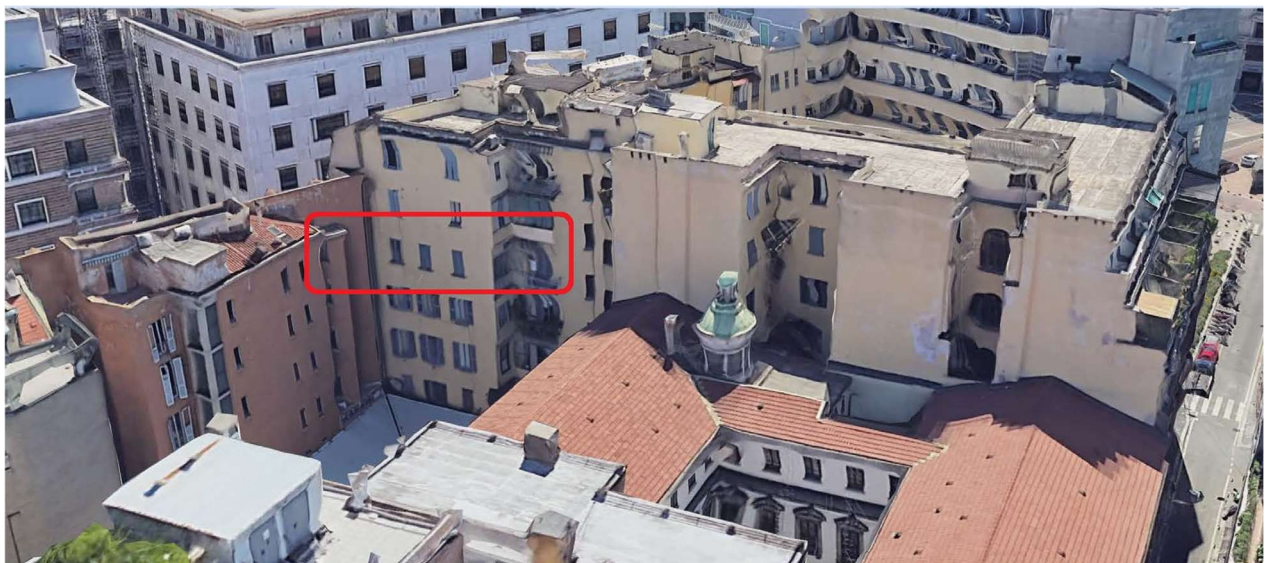
(**) Non risultano coerenti le coerenze del solaio in uso alla proprietà rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale. Si dà atto che parrebbero risultare discrepanze tra l'Estratto di mappa – qui [allegato 5](#)) – e la planimetria catastale – qui [allegato 7.1](#)) – ed anche da vista Google Heart di cui alle immagini che seguono.

In ogni caso il bene in esame risulta chiaramente individuato dall'allegata planimetria catastale qui [allegato 7.1](#)).



Sopra: particolare della zona dell'appartamento in esame posta a confine Nord;

Sotto: affaccio delle finestre, veranda e balcone verso il confine Nord dell'appartamento in esame apparentemente a meno di ml. 1,50 dal confine con la proprietà di terzi a Nord – mappale 21.



(segue)

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona - (ved. anche [allegato 4](#)) Viste satellitari.

In Comune di Milano;

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: ottimi.

Collegamento alla rete autostradale: scomodo in quanto distante.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato a circa 200 metri da piazza del Duomo e risulta realizzato ca alla fine del 1880.

Trattasi di costruzione di n. 7 piani fuori terra oltre al piano cantinato realizzato con sistema costruttivo tradizionale dell'epoca principalmente in muratura piene portante.

La facciata su via Mazzini (ex via carlo Alberto) è come tradizione dell'epoca particolarmente curata con partitura classica di tutti gli elementi architettonici e decorativi che la impreziosiscono e in stile eclettico con prevalenza dello stile classico se si eccettua il tetto mansardato che non appartiene all'architettura milanese dell'epoca (potrebbe anche trattarsi di un sopralzo avvenuto in una successiva fase della costruzione).

Da rilevare l'ingresso al piano terreno che avviene tramite attraversamento di una pregevole galleria di collegamento tra via Mazzini e via dell'Unione.

Da detta galleria si accede al vano scale con ascensore ad apertura semiautomatica che conduce al piano 4° in cui si trova l'appartamento in esame.

Superato il portoncino d'ingresso si accede ad un locale d'ingresso/disimpegno dotato di piccolo balconcino con vista verso Nord e su cui si trovano diversi impianti a servizio dell'appartamento.

Proseguendo da detto ingresso/disimpegno si accede alla cucina che comunica con una zona verandata ottenuta chiudendo con incastellatura metallica e vetrate la restante porzione del balconcino presente all'ingresso ed in fondo alla quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Da detta zona d'ingresso si giunge poi ad un ampio disimpegno da cui si accede ad una camera ed ai due servizi igienici presenti nell'appartamento (oltre a quello della veranda di cui sopra).

Da detto disimpegno principale si accede ad un secondo disimpegno cui si accede alla camera principale e ad una delle tre sale che sono distribuite tutte lungo la via Mazzini e sono tutte tra di esse comunicanti.

Dalla sala posta a confine Nord si accede ad un piccolo ripostiglio.



Sopra il secondo servizio igienico interno all'appartamento è presente un ripostiglio in quota.

Le altezze dei locali sono di ca ml. 3,80 tranne nel servizio igienico della veranda (h. ca ml. 2,90), nel servizio igienico principale (h. ca 3,75 con piccolo gradino per l'ingresso), nel secondo servizio igienico (h. ml. 2,45 in quanto vi è sopra il ripostiglio in quota e vi si accede con un gradino di ca ml. 0,16) ed infine tranne nella sala posta verso il confine Sud (h. ca ml. 3,65 in quanto vi si accede con un gradino h. ml. 0,14 ca).

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetri a taglio termico con scuri interni e persiane esterne in metallo.

Anche le porte interne sono in legno in stile classico, verniciate a mano e con vetri artistici probabilmente ancora quelli originari dell'epoca della costruzione del fabbricato.

Anche parte delle maniglie risultano originarie dell'epoca in lega di metallo con tipiche decorazioni in bassorilievo ivi presenti.

Originari dell'epoca anche molti dei termosifoni presenti, quello dell'ingresso con il tipico inserto scalda-vivande con tubazioni esterne.

Originari dell'epoca anche i pavimenti dei locali principali in parquet in rovere posato a lisca di pesce con fasce di contorno in parte con motivi decorativi geometrici.

In parquet di recente realizzazione risultano i pavimenti di cucina, bagni interni e sala verso Sud.

Risultano altresì pavimenti originari in tipiche piastrelle con decorazioni dell'epoca.

I plafoni dei locali principali presentano inserti decorativi in gesso.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate in idropittura.

I bagni sono dotati di sanitari in stile classico e rubinetteria tipo Stella mod. Italica con miscelatori a doppio comando.

L'impianto elettrico è dotato di punti di comando in resina.

È presente l'impianto di condizionamento del tipo "a split" con tubazioni esterne.

L'acqua calda per uso sanitario è prodotta dallo scaldabagno elettrico posto sul balcone mentre l'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Nel complesso l'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione così come in buone condizioni di manutenzione si trovano gli spazi comuni.

Sulla copertura piana del fabbricato posta al piano 7° è presente un piccolo vano di solaio ed al piano cantinato è presente la cantina.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata – **allegato 3**).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (**allegato 4**)

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Presente APE scaduto - ved. **allegato 13**).



2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 17](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **7-4-2025** – ved. verbale [allegato 19.1](#) – e del successivo sopralluogo effettuato in data **18-8-2025** per visionare cantina e solaio – ved. verbale [allegato 19.2](#) – i beni in esame sono risultati non utilizzati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – [allegato 12](#)).

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.**

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 di (omissis) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Chiara TROTTA di Milano **in data 9-9-2015** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 10-9-2015 (per ciò che concerne l'appartamento in esame) – ved. [allegati 9.1\) e 9.2\)](#) – **a favore (omissis) – e contro (omissis)**,

OSSERVAZIONI:

La nota di trascrizione di detto atto risulta **annotata delle seguenti formalità:**

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 15/01/2018
Registro particolare n.
Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2020
Registro particolare n.
Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 02/07/2024
Registro particolare n.
Tipo di atto: 0726 - REVOCAZIONE

ANNOTAZIONE presentata il 13/03/2025
Registro particolare n.
Tipo di atto: 0726 - REVOCAZIONE



Come riportato alle pagg. 1-2 del certificato notarile in atti – qui [allegato 1.3](#)) – e come da successiva (a detto certificato) nota qui [allegato 1.2.4](#)).

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Signor *(omissis)*, in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Pierluigi Scalamogna, Notaio in Abbiategrasso, in data 10-10-2001 contro *(omissis)*– ved. [allegati 10.1.1](#) e [10.1.2](#));

Si allegano altresì, per eventuali ulteriori approfondimenti, precedenti atti di provenienza – qui [allegati 10.2](#)), [10.3](#)) e [10.4](#)).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n](#)).

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 21-2-2025, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 1**, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 riportante in calce "FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO VINCENZO CALDERINI"

reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. ed ivi depositata in data 24-2-2025 (ved. [allegato 1.3](#)) e riguardante il ventennio preso in esame alla data del 21-2-2025 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 1**, dal- le verifiche catastali e tramite acquisizione di plurimi titoli e note di iscrizione e trascrizione dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

TRASCRIZIONE	del 26/09/2017	DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE		emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede
MILANO		

Grava su Milano Foglio 437 Particella 22 Sub. 53

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DEL 15/01/2018 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 26/09/2017 emesso da AGENZIA ENTRATE TERRITORIO SPI Sede MILANO

(segue)



TRASCRIZIONE
SOGGETTI A TRASCRIZIONE
MILANO

del 24/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI
emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede

Grava su Milano Foglio 437 Particella 22 Sub. 53

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DEL 12/08/2020 derivante da avvenuta trascrizione di
domanda giudiziale emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIO Sede MILANO

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DEL 02/07/2024 derivante da revocazione
emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO Numero di repertorio
Il Qudro "D" della suddetta annotazione riporta: " CON DETTA SENTENZA IL TRIBUNALE DI MILANO DICHIARA
INEFFICACE

L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 09/09/2015 ,
AI ROGITI DEL NOTAIO TROTTA CHIARA DA MILANO, TRASCritto IL 10/09/2015
LA SENTENZA IN FORZA DELLA QUALE SI EFFETTUANO GLI ANNOTAMENTI RISULTA DE
FINITIVA."

N.B. **SUCCESSIVAMENTE** alla data di trascrizione del pignoramento *de quo* risulta la
seguente ulteriore formalità:

- Domanda di ANNOTAZIONE a trascrizione in data 13-3-2025 a favore (come nella
formalità originaria) di (omissis) – contro (omissis) - derivante da Sentenza, passata in giudicato,
del Tribunale di Milano in data 15-2-2023 con la quale il TRIBUNALE DI MILANO HA DICHIARATO
L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. DELL'ATTO STIPULATO IN DATA 09/09/2015 DAL NOTAIO TROTTA
CHIARA DA MILANO N. REP. TRASCritto IL 10/09/2015. **Grava** sull'immobile identificato al
Catasto dei Fabbricati di **Milano al Foglio 437 Particella 22 Subalterno 53 – Appartamento A2 in
via Mazzini, 20.**

Si allega la detta domanda di annotazione – ved. allegato 1.2.4).

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del co- niuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

Si dà atto che non risulta reperita documentazione attinentante il diritto di veduta diretta a favore
delle finestre poste a confine Nord verso il mappale 21 ed il mappale 3 (quest'ultimo parrebbe



condominiale).

- **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura – ved. allegati 1.n)

5.2.1 Iscrizioni

Si Segnala ISCRIZIONE del 07/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA del 25/07/2012

Notaio DONATI PAOLA Sede MILANO

A favore di

contro

Grava su Milano Foglio 437 Particella 22 Sub. 53

Il Quadro "D" riporta:" Si riporta quanto segue:



N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** DEL 02/11/2022 derivante da annotazione ad iscrizione del 16/06/2022 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO Numero di repertorio Il Quadro "D" della suddetta Annotazione riporta: " CON DETTA SENTENZA IL TRIBUNALE DI MILANO HA DICHIARATO LA NULLITA' DE LL'ATTO COSTITUTIVO DELL'IPOTECA VOLONTARIA DI PRIMO GRADO COSTITUITA CON ATTO PUBBLICO DEL 25/07/2012 A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA DONATI DI M ILANO, ISCRITTA IN DATA 07/08/2012

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** DEL 02/07/2024 derivante da annotazione ad iscrizione del 08/11/2021 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO Numero di repertorio Il Quadro "D" della suddetta Annaotazione riporta: " CON DETTA SENTENZA IL TRIBUNALE DI MILANO DICHIARA INEFFICACE]

L'ATTO DI CONCESSIONE D'IPOTECA VOLONTARIA IN DATA 25/7/2012, AI ROGITI DEL NOTAIO PAOLA DONATI DI MILANO, ISCRITTO IN DATA DEL 07 /08/2012 LA SENTENZA IN FORZA DELLA QUALE SI EFFETT UANO GLI ANNOTAMENTI RISULTA DEFINITIVA."

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 21-2-2025 a favore

- contro (omissis) – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – in data 10-1-2025, rep., per l'importo di Euro

Nel **quadro D** della Nota di trascrizione di detto pignoramento è riportato, tra l'altro, quanto segue:

Sul punto si osserva che detti beni risultano elencati nell'atto di pignoramento *de quo* ma non nella Sezione B di detta nota di trascrizione.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 7.200,00/anno – ved. **allegato 15.1).**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – **allegato 15.2).**

6.2 Arretrati:

Non ne risultano – ved. **allegato 15.1).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia:

La scrivente ha effettuato n. 4 richieste di accesso atti presso il competente Ufficio del Comune di Milano.

In particolare ha chiesto di visionare:

1. gli atti di fabbrica;
2. la denuncia di inizio attività in data 21 aprile 1998 prot. n. 1164 e successiva comunicazione di fine lavori presentata in data 22 settembre 1998 prot. n. 1164/98, riportata nell'atto di provenienza dell'immobile;
3. la pratica di Condono Edilizio del 1986 riportata nell'atto di provenienza dell'immobile;
4. vista la variazione catastale del 7-9-2015 ha altresì chiesto la verifica di pratiche edilizie presentate dal 1-1-2015 al 31-12-2024

* * * * *

1. Quanto agli **atti di fabbrica**, con riferimento in data 18-8-2025 l'Archivio Storico Civico riferisce quanto segue: "...presso l'Archivio Storico Civico non sono conservati gli atti di fabbrica dell'edificio sito in via Giuseppe Mazzini n. 20, già via Carlo Alberto n. 32.

Ho controllato nella cartella dove il fascicolo di interesse doveva essere conservato e vi è una nota: risulta mancante dal 23 dicembre 1952 (cartella 180).

Da una ricerca eseguita tramite i nostri inventari e le piante storiche di Milano, le posso confermare che la costruzione dell'edificio si è conclusa nel 1885 con la relativa abitabilità.

In questo caso quindi è necessario considerare la documentazione irreperibile..." – ved. **allegato 18.1)**;

2. La pratica del 1998 non è ancora stata sottoposta alla visura;
3. Quanto al **Condono Edilizio** – Atti Comunali n. 134713.400/86 del 2-4-1986 – Permesso di Costruire n. 697 dell'11-9-2015 – per: "FORMAZIONE DI VERANDA (S.U. 4,00 mq.) IN UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE POSTA AL QUARTO PIANO" con contestuale rilascio di CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA'-AGIBILITA' PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA atti p.n. lo stesso è stato visionato dalla scrivente in data 18-7-2025 - ved. **allegato 18.2)**;
4. Nessun riferimento ad oggi è pervenuto circa eventuali pratiche edilizie presentate dal 1-1-2015 al 31-12-2024

* * * * *

Visto l'art. 9-bis. "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per sopperire alla mancanza della disponibilità degli atti di fabbrica la scrivente ha acquisito presso il competente Archivio del Catasto dei Fabbricati la planimetria catastale d'impianto ed allegati certificati Mod. 1 e Mod. 5 – **qui allegato 7.3).**

* * * * *



Dai documenti fino ad ora acquisiti, come da allegati alla presente relazione ivi compresi i titoli di provenienza – qui **allegati 10.n)** - nonché dall'esperienza di chi scrive se ne desume quanto segue:

1. Il fabbricato risulterebbe **edificato nel 1885**;
2. Il **29-11-1926** notaio Monforte Ferrario era stato oggetto di una compravendita a favore di **(omissis)** – ved. richiamo in **allegato 10.4)**;
3. In data **15-12-1939** e come verificato in data **20-4-1948** dall'U.T.E. di Milano la conformazione esterna dell'alloggio in esame era coerente con la conformazione attuale ovvero a tale data risultavano, tra l'altro, presenti la latrina esterna sul balcone verso il cortile interno e la veranda, come annotato a matita dal tecnico dell'U.T.E. di Milano che effettuò il sopralluogo in occasione di detto accertamento del 20-4-1948 – qui **allegato 7.3)** – ed era presente una cantina ancorché non rappresentata planimetricamente; all'appartamento erano assegnata altresì come dipendenza una parte del terrazzo comune tuttavia anch'essa non rappresentata planimetricamente;
4. Con atto a rogito notaio Dugaria in data 4-2-1953 le sorelle eredi di **(omissis)** disciplinano tra di esse i diritti su detto immobile – qui **allegato 10.4)** – ancorché la planimetria allegata a detto atto non fosse aggiornata con la detta planimetria catastale di cui all'accertamento del 20-4-1948 di cui al punto che precede;
5. Con il Condono Edilizio Atti Comunali n. 134713.400/86 del 2-4-1986 – Permesso di Costruire n. 697 dell' 11-9-2015 suddetto - **(omissis)** una delle dette sorelle eredi, procede a regolarizzare la chiusura della porzione della veranda posta davanti al bagno di servizio e la mancata parete di separazione tra l'ingresso e la porzione verso il balcone, ovvero provvede a rendere la planimetria catastale coerente con quanto riscontrato dal tecnico dell'U.T.E. di Milano con il suddetto accertamento 1948.
6. In concomitanza con la detta pratica di Condono la suddetta Signora **(omissis)** presenta la variazione catastale Mod. 44 n. 19399 del 10-5-1986 per diversa distribuzione interna rappresentando nell'allegata planimetria catastale – qui **allegato 7.2)** – anche la cantina ed il solaio;

* * * * *

Tutto ciò premesso, effettuato il sopralluogo, rispetto alla planimetria allegata al Condono Edilizio suddetto – pag. 8 dell'**allegato 2)** - si rilevano le seguenti difformità:

1. il bagno interno, come rappresentato nell'ultima planimetria catastale – qui **allegato 7.1)**, è stato suddiviso in due bagni con contestuale ampliamento della profondità di circa cm. 30;
2. è stata rimossa la porzione muraria di sostegno della porta interna tra ingresso e corridoio antistante alla cucina.
3. è stata rimossa la porta-finestra che separava/disimpegnava la cucina da detto bagno di servizio;
4. è stato chiuso il passaggio tra la camera confinante con la veranda.



Le modifiche di cui ai sopraelencati punti 1, 2 e 4 sono a parere di chi scrive regolari dal punto di vista edilizio necessitando del solo aggiornamento presso il competente Ufficio tecnico comunale – ove già non fossero ricomprese nella pratica del 1998 di cui sopra non fatta visionare alla scrivente.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia del **bagno di servizio posto nella veranda** antistante la cucina vi sono due profili.

1. Il mancato disimpegno tra bagno e cucina non è regolare, va prevista una porta di separazione (ca Euro 1.000,00.= di spesa) come rappresentata nella planimetria allegata al Condonò – art. 98.2 punto 3 Regolamento Edilizio vigente;
2. Non essendo stata ricompresa nel Condonò anche la porzione di detto bagno e non avendo avuto la scrivente la possibilità di visionare gli atti originari di costruzione del fabbricato, non vi è la certezza sul fatto che la porzione di detto bagno sia stata realizzata in conformità con il progetto a suo tempo approvato dall'allora Commissione d'Ornato ancorché rappresentato nella suddetta planimetria del Condonò. Regolarizzare la chiusura di una porzione realizzata "aperta" come un balcone attualmente comporterebbe un aumento della volumetria urbanisticamente rilevante di ca mc. 5,00 dovuti ad una s.l.p. di mq. 1,68 x 3,00 (h. virtuale).

Visto l'art. 34-bis 1-bis a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in considerazione del fatto che una tolleranza costruttiva del 2% per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, per il mancato rispetto ... e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** a parere della scrivente, visto che la superficie lorda dell'appartamento *de quo* risulta pari a ca mq. 199 (x2% = mq. 3,98 maggiori di mq. 1,68) anche se la costruzione di detto servizio igienico non fosse a suo tempo stata autorizzata, pur non regolare dal punto di vista amministrativo, impedirebbe all'Amministrazione Comunale di poter intraprendere attività repressive nei suoi confronti.

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista edilizio e da regolarizzare per allineare lo stato dei luoghi, ove già non lo fosse, per l'attuale distribuzione interna (quindi presentando una pratica edilizia a sanatoria ex art 6-bis c. 5 – Euro 1.000,00 di sanzione ed Euro 2.500,00.= oltre oneri per il professionista incaricato) con riferimento ai sopraelencati punti 1, 2 (pag. 12) e 4 ed inserendo la porta tra la cucina ed il bagno di servizio, sopraelencato punto 3 (pag. 12) e punto 1 pagina presente mentre per il servizio igienico della veranda – sopraelencato punto 2 stessa pagina - occorre nel caso effettuare ulteriori approfondimenti.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - per ricerca geografica, indirizzo e provvedimenti amministrativi non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame – ved. **allegati 20.1).**

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale risulta conforme dal punto di vista urbanistico. Fatto salvo quanto sopra per l'eventuale ampliamento di ca mq. 1,68 di superficie lorda urbanisticamente rilevante per ciò che concerne il servizio igienico nella veranda.



7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **risultano coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1)** – con lievi difformità su alcune misure estratte in scala oltre a mancata rappresentazione del ripostiglio in quota (e conseguente minor altezza del secondo bagno), diversa altezza del servizio igienico nella veranda, rappresentazione di porta non presente tra ingresso e disimpegno antistante la cucina.

La scrivente tiene inoltre a precisare quanto segue.

Come più sopra riportato a pag. 3 parrebbe che vi siano discrepanze tra l'Estratto di mappa – qui **allegato 5)** – e la planimetria catastale – **qui allegato 7.1)** – ed anche da vista Google Heart di cui alle immagini più sopra riportate.

Inoltre il balcone e la veranda pare che insistano sulla Particella 3 e non sulla Particella 22 e nel caso andrebbe presentata una variazione catastale suddividendo l'appartamento nelle due porzioni di competenza dei due diversi mappali e graffandoli.

Inoltre le planimetrie catastali sia quella attuale sia quella precedente – qui **allegati 7.1)** e **7.2)** – riportano una **differente porzione di solaio in uso alla proprietà** dell'appartamento in esame secondo quanto riferito dalla persona presente al sopralluogo e secondo uno schema mostrato dal custode del Condominio.

La detta porzione di solaio in uso alla proprietà dell'appartamento in esame risulta dalle fotografie a pag. 43 dell'**allegato 3)**.

In relazione a quanto sopra rappresentato la scrivente ritiene conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che **i dati catastali e le planimetrie non si possano ritenere conformi allo stato di fatto.**

Per detta attività di verifica la scrivente ritiene di dedurre Euro 5.000,00.= per onorari, diritti e bolli catastali oltre IVA ed oneri di legge.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale



dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso di specie si utilizza la superficie catastale tratta dalla visura allegata – allegato 8.1) – in quanto risulta coerenza con le misure rilevate in loco dalla scrivente ed opportunamente ragguagliate:**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Abitazione al piano 4° con annesso vano di solaio e cantina	Mq.	207,00	1	207,00
				Totale mq. 207,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 16.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1)**:

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 8.300,00/10.800,00, **valore medio: Euro/mq. 9.550,00;**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano** - **allegato 16.2)**:

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio Euro/mq. 8.200,00/11.250,00; **valore medio: Euro/mq. 9.725,00;**

- **Borsino Immobiliare** – **allegati 16.3)**:

Abitazioni in stabili di 1a fascia **valore medio: Euro/mq. 14.581,00** (12.930/16.232 min e max Euro/mq.).

Abitazioni in stabili di fascia media **valore medio: Euro/mq. 8.479,00** (7.977/8.890 min e max Euro/mq.).

Si allegano altresì alcuni annunci reperiti su Internet di cui occorre tenere conto di una scontistica mediamente del 10% oltre ad un importo per la ristrutturazione pari a ca Euro 2.000/mq. per il livello richiesto in zona.

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, risulti il seguente:



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione al piano 4° e vano di solaio e cantina	A2	207,0	€ 9.800,00	€ 2.028.600,00

€ 2.028.600,00

Totale arr. Euro 2.029.000,00.=

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 UNICO** € 2.029.000,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 101.450,00

• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima: € 4.500,00

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 5.000,00

Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.918.050,00

arrotondato

€ 1.918.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso.



13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni 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 - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia via email per il tramite della persona che ha reso possibile l'accesso all'immobile (ved. verbali dei sopralluoghi qui **allegati 19.1)** e **19.2)** nonché al Custode ed ai creditori prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 25-8-2025

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



