

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 919-2025

COPIA PRIVACY

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano nel complesso condominiale
di via privata Martiri Triestini n. 3-5-7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

In Comune di Milano (MI) nel complesso condominiale di via privata Martiri Triestini N. 3-5-7

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: **fg. 301 part. 130 sub. 81**

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/02/2026 alla presenza del custode nominato avv, è stato possibile accedere al laboratorio con l'ausilio del fabbro e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica. L'unità era libera da persone e presenta internamente cassette di bibite e scatoloni ammassati alla rinfusa.

Contratti di locazione in essere

NO.

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 04/12/2025 ha comunicato quanto segue: "OGGETTO: POSTA CERTIFICATA PROT. 400811/2025 – RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE PER TRIBUNALE R.G. 919-2025 In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per il soggetto e l'immobile indicati"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 35.000,00**

da occupato: **NON RICORRE IL CASO**

LOTTO 001
LABORATORIO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-Laboratorio

In Comune di Milano (MI) nel complesso condominiale di via privata Martiri Triestini N. 3-5-7

-laboratorio composto da un ampio locale oltre un servizio igienico posto al piano seminterrato.

All'unità è stato attribuito catastalmente il civico 3.

Si precisa che per giungere all'accesso dell'unità è necessario percorrere l'androne comune dal civico n. 5 che permette di giungere nell'area comune interna del complesso da cui, tramite una scala, si giunge al laboratorio al piano seminterrato.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1** per il diritto di **PROPRIETÀ** di

A favore di.....per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati:

-..... **Proprietà 1/1**

-LABORATORIO

dati identificativi: **fg. 301 part. 130 sub. 81**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 5, consistenza 46 mq, sup. catastale: Totale 49 mq, rendita catastale € 99,78

Indirizzo: VIA MARTIRI TIESTINI n. 3 Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Annotazioni: ---

ULTERIORI VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO AL NCEU:

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- del laboratorio al piano seminterrato: via Martiri Triestini, laboratorio di terzi, passaggio comune, da cui si accede, enti comuni, cantine di proprietà di terzi a chiusura.

(Allegato N. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Certificati dell'esecutato:

(Allegato n. 3: Certificati dell'esecutato)

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

in Comune di Milano (MI) nel complesso condominiale di via privata Martiri Triestini N. 3-5-7

Fascia/zona: periferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona. La zona, fruisce di filiali di Primari Istituti di Credito quali la Banca Intesa SANPAOLO di via Carlo Dolci, la BPM di piazza Carlo Stuparich, della Farmacia privata "Monte Rosa" di via Eleuterio Pagliano, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo viale Murillo e via Vodice, degli Uffici delle Poste Italiane di via Rubens, dei supermercati della catena commerciale Esselunga di via Vigliani, del Conad City di via Murillo, del Penny Market di via Ricciarelli, della scuola comunale dell'infanzia di via "Cadorna" di via Carlo Dolci, della scuola primaria "G. Lombardo Radice" di via Paravia, della scuola secondaria di 1° grado "T. Gulli" di via Pietro Martinetti. Nelle immediate adiacenze è ubicato il Centro "CAPAC" di viale Murillo N. 17 che è un centro di formazione professionale mentre a circa 500 m sono ubicati l'Istituto Statale Industriale di 2° grado "Ettore Conti" ad indirizzo tecnico e il Liceo Scientifico "Vittorio Veneto" entrambi in via Angelo De Vincenti. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 2 km, la sede decentrata del Municipio 7 di via Anselmo da Baggio con tutti i servizi utili per la vita della comunità. È ubicato in zona l'Istituto Clinico "San Siro" di via Monreale n. 18 posto a circa 300 m dal complesso residenziale di via Martiri Triestini che è un luogo di degenza specializzato principalmente nel ramo ortopedico ma anche attrezzato per visite specialistiche in altre patologie mediche. In zona sono presenti un numero sufficiente di spazi a parcheggio pubblico. Risultano scarse le zone a verde pubblico attrezzato; sufficienti i luoghi di ristoro e strutture ricettive.

Principali collegamenti pubblici: Linee 90-91 del filobus, linee del bus n. 49 e del tram n. 16 a poche decine di metri dal complesso edilizio.

Collegamento alla rete autostradale: È possibile dalla zona raggiungere lo svincolo della tangenziale ovest (A50) posto a circa 6,80 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato ad uso cantine e magazzini/laboratori costruito nella metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite in parte intonacato e tinteggiato in parte in clinker e al piano terra in pietra naturale;
- accesso condominiale: con portone in metallo con specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: non visionate;
- ascensore condominiale: non si è stata visionata la presenza di un ascensore in quanto il laboratorio ha un accesso dal cortile comune condominiale;
- portineria: presente solo fino alle 12,00;
- condizioni generali dello stabile: **sufficienti**.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-LABORATORIO

- In Comune di Milano (MI) nel complesso condominiale di via privata Martiri Triestini N. 3-5-7

-laboratorio composto da un ampio locale oltre un servizio igienico posto al **piano seminterrato**.

- All'unità è stato attribuito catastalmente il civico 3.
- Si precisa che per giungere all'accesso dell'unità è necessario percorrere l'androne comune dal civico n. 5 che permette di giungere nell'area comune interna del complesso da cui, tramite una scala, si giunge al laboratorio al piano seminterrato.

- esposizione: unica sul lato sud;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel servizio fino ad altezza H=1,50 m circa;
- pavimenti: in ceramica in monocottura;
- infissi esterni: telaio in ferro con vetro semplice nel servizio, in scarso stato manutentivo;
- porta d'accesso: in ferro con vetri satinati con serratura semplice;
- porte interne: sono solo presenti due porte per l'accesso al servizio che funge da anti-bagno con lavabo e al w.c. in uno scarso stato manutentivo;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo di tipo centralizzato con un termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore il tutto installato internamente a destra dell'accesso all'unità;
- servizio igienico: il servizio attrezzato con soli lavabo e water;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: H= 3,20 m circa nella zona antistante l'ingresso, H= 2,59 m circa nella zona oltre il pilastro centrale; H= 2,68 circa nel servizio;

condizioni generali del laboratorio: **in uno scarso stato manutentivo**.

(Allegato N. 13: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, facente parte del complesso condominiale ubicato in via privata Martiri Triestini n. 3-5-7 è posto in posizione periferica ovest del Comune e più precisamente in zona "San Siro". Il fabbricato, dal punto di vista dell'ubicazione, è posizionato tra piazza Zavattari e p.le Brescia. Per la sua posizione, in prossimità della 2^a circoscrizione di Milano, è possibile raggiungere dal luogo sia i quartieri nord di Milano che i quartieri sud del nucleo urbano del Comune. Da via Martiri Triestini imboccando in auto via Monreale e proseguendo nella stessa direzione per via Stradico, via Dei Rospigliosi, via Harar, via Novara si giunge al limite territoriale ovest del Comune di Milano con il Comune di Settimo Milanese; inoltre tale via è posta in prossimità di viale Murillo; imboccando via Mosè Bianchi si giunge in piazza Piemonte/corso Vercelli poste in zona centrale del tessuto urbano

del Comune. Percorrendo in direzione Nord ivia Giovanni Migliara è possibile raggiungere p.le Lotto e pervenire agevolmente sia allo stadio "Meazza" che all'ippodromo di "San Siro". La zona è pertanto ben servita da una buona rete viaria che permette di giungere in ampie zone di Milano. La zona è servita dalle linee filoviarie 90 e 91 che percorrono l'intera circonvallazione destra e sinistra e che serve i quartieri delle diverse zone ad essa limitrofe. Inoltre la zona è servita dalla linea del bus n. 49 che collega le linea delle metropolitane M1 e M5 con piazza Tirana/San Cristoforo transitando per le zone di San Siro, via Novara, l'Ospedale San Carlo e via Inganni. Infine La zona è servita dalla linea del tram N. 16 che collega la zona di San Siro con il centro storico (Duomo e Cordusio). La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali con una edificazione di tipo intensivo dove sono ubicati fabbricati di tipo economico o economico/popolare edificati a partire prevalentemente dai primi decenni del secolo scorso. La zona, fruisce di filiali di Primari Istituti di Credito quali la Banca Intesa SANPAOLO di via Carlo Dolci, la BPM di piazza Carlo Stuparich. della Farmacia privata "Monte Rosa" di via Eleuterio Pagliano, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo viale Murillo e via Vodice, degli Uffici delle Poste Italiane di via Rubens, dei supermercati della catena commerciale Esselunga di via Vigliani, del Conad City di via Murillo, del Penny Market di via Ricciarelli, della scuola comunale dell'infanzia di via "Cadorna" di via Carlo Dolci, della scuola primaria "G. Lombardo Radice" di via Paravia, della scuola secondaria di 1° grado "T. Gulli" di via Pietro Martinetti. Nelle immediate adiacenze è ubicato il Centro "CAPAC" di viale Murillo N. 17 che è un centro di formazione professionale mente a circa 500 m sono ubicati l'Istituto Statale Industriale di 2° grado "Ettore Conti" ad indirizzo tecnico e il Liceo Scientifico "Vittorio Veneto" entrambi in via Angelo De Vincenti. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 2 km, la sede decentrata del Municipio 7 di via Anselmo da Baggio con tutti i servizi utili per la vita della comunità. E' ubicato in zona l'Istituto Clinico "San Siro" di via Monreale n. 18, posto a circa 300 m dal complesso residenziale di via Martiri Triestini, che è un luogo di degenza specializzato principalmente nel ramo ortopedico ma anche attrezzato per visite specialistiche in altre patologie mediche. In zona sono presenti un numero sufficiente di spazi a parcheggio pubblico. Risultano scarse le zone a verde pubblico attrezzato; sufficienti i luoghi di ristoro e strutture ricettive. Il corpo di fabbrica è un imponente complesso residenziale che ha accesso dai civici 3-5-7 di via Martiri Triestini mentre il fronte principale si prospetta su viale Murillo 23-25-27. Si accede all'unità dal civico 5 di via privata Martiri Triestini e superato l'androne comune si giunge all'accesso dell'unità percorrendo una scala che conduce ad una intercapedine/corridoio che corre sul lato interno del fabbricato che permette di giungere al piano seminterrato. L'unità sviluppa una superficie lorda di 46 mq circa.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore a cui è stato richiesto se sia stato presentato il C.I.S. non ha fornito indicazioni in merito.

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dalle verifiche effettuate nel fascicolo del fabbricato non si rilevano elementi o Convenzioni da cui si possa desumere che se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/02/2026 alla presenza del custode nominato avv , è stato possibile accedere al laboratorio con l'ausilio del fabbro e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica. L'unità era libera da persone e presenta internamente cassette di bibite e scatoloni ammassati alla rinfusa.

Contratti di locazione in essere

NO.

L'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 04/12/2025 ha comunicato quanto segue: "OGGETTO: POSTA CERTIFICATA PROT. 400811/2025 – RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE PER TRIBUNALE R.G. 919-2025 In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per il soggetto e l'immobile indicati"

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario ANTE VENTENNIO

- per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Roberto Banone - Milano stipulato in data 10/04/2002 rep. ai nn.72263/13539 trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 29/04/2002 ai nn.28378/18491 da per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Milano al fg. 301 particella 130 sub. 81 **ovvero sulla unità staggita.**

(Allegato N. 5: Titolo di provenienza)

Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Gabriele Iacono – notaio in Cinisello Balsamo (MI) alla data del 18/11/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano_ per nominativo e per immobile alle date del 16/12/2025, 23/12/2025, 23/12/2025, 26/12/2025, 18/01/2026, si evince:

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

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

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

Eventuali note: -

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

-Iscrizioni

NESSUNA

-Ipoteca giudiziale:

NESSUNA

-Ipoteca legale

NESSUNA

- **Pignoramenti**

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ il 24/10/2019

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ il 15/07/2025

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ il 13/10/2025

- Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo GESTIONI IMMOBILIARI INTEGRATE con sede in via Monferrato N. 2 - Milano - tel. 02/89503129 che in data 09/12/2025 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza del laboratorio: 8,43

Millesimi di riscaldamento: non comunicatoci. Il riscaldamento è centralizzato.

6.3. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre dell'anno successivo.

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'unità immobiliare pignorata: € 1.400,00

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025-2026 emessa una sola nota con scadenza 15/10/2025) **ammontano a € 231,00.**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024-2025 con bilancio ancora da chiudere) **ammontano a € 1.292,98 a preventivo 2024-2025. L'amministratore ha specificato inoltre un insoluto di € 6.789,16 di spese professionali per recupero crediti sostenuti nel 2024-2025**

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle due gestioni (2024-2025 e 2025-2026) è pari a € **1.523,98** alla data della dichiarazione fornitami.

L'ammontare complessivo delle spese insolute comprensive degli anni precedenti alla unità è pari a € **5.206,20.**

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute; € 0.**

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute: € 0**

L'Amministratore **non ha fornito**, benché richieste, se sia stato effettuato il C.I.S. del fabbricato, se sono stati segnalati problemi strutturali, se vi è presenza di eternit nel fabbricato.

Si pone a conoscenza che il fabbricato fa parte di un Supercondominio per le spese delle parti comuni (gestione del verde etc) i cui costi, per ciascun condomino, vengono ripartiti dallo stesso studio Gestioni Immobiliari Integrate che ci ha segnalato sono comprese pro quota nelle spese ordinarie.

Ci ha fornito solo il Regolamento del Supercondominio che si allega e non del condominio.

(Allegato N. 7; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 8: Regolamento del Supercondominio)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Per giungere all'accesso dell'unità posta al piano seminterrato dal cortile comune è ubicata una scala priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta nella prima metà degli anni '50 del secolo scorso.

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato la Variante al Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno riconoscibile TITOLO II CAPO 5 e ricade in "Tessuti Urbani a cortina normato dall'art. 21.2 del Piano delle Regole".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

Si premette che la Società MICRODISEGNO, che gestisce l'Archivio per conto del Comune di Milano, ha fornito i contenuti del fascicolo del fabbricato. In tale fascicolo che comprende l'imponente complesso edificato che si affaccia sia su viale Murillo 23-25-27 che su via privata Martiri Triestini 3-5-7 la documentazione contenuta è frammentaria e a mio avviso incompleta.

Per la **costruzione dell'edificio è stata rilasciata:**

-LICENZA per OPERE EDILIZIE in data 08/09/1953 (atti 65191/1604/53) per "costruzione di un fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione" per viale Murillo 23-25-27 come si legge in tale atto ma concerne lo stesso fabbricato che prospetta attualmente anche su via privata Martiri Triestini 3-5-7 che è stata denominata in tale modo successivamente.

Dalla documentazione esaminata sarebbe stata presentata anche una **modifica** in data 12/11/1955 al n. 211785 **che non si è reperita nel fascicolo del fabbricato fornitomi.**

(Allegato N. 9: Pratica edilizia e disegno di progetto reperito)

(Allegato N. 10 Verbale di terza visita e documentazione annessa)

- **Denuncia Opere in Conglomerato Normale e Dichiarazione del Progettista della Struttura**

E' stato presentato presso il Comune di Milano e vistato dal Prefetto in data 31/07/1957 N. 9360 il COLLAUDO DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO riguardante la costruzione in Milano viale MURILLO N. 23 INTERNO VIA P. MARTIRI TRIESTINI N. 3-5-7 datata 31 maggio 1957

(Allegato N. 11: Collaudo delle Opere in Conglomerato)

- **AGIBILITA'**

LICENZA DI OCCUPAZIONE rilasciata dal Comune di Milano in data 24 gennaio 1966 N.53 (Atti 99558/15956/1962) riguardante lo stabile in Milano di via Martiri Triestini 3-5-7 – v.le Murillo 23 rilasciato alla ora Condominio di via Martiri Triestini 3-5-7, relativamente alla licenza dell'08/09/1953 (Atti 65191/1604/1953), a decorrere dal giorno 16/07/1965.

(Allegato N. 12: Agibilità)

7.2. Conformità edilizia:

Si premette, **per quanto concerne la destinazione d'uso di tale unità**, che la relazione di terza visita per LICENZA DI OCCUPAZIONE relativamente al Protocollo generale N, 99558/1962 (documento pervenutomi priva di data) inerente al fabbricato di via Martiri Triestini N. 3-5-7 fa riferimento a 8 magazzini senza indicazione di laboratori.

La LICENZA DI OCCUPAZIONE sopra riportata N. 53 del 24/01/1966 relativamente al Condominio di via Martiri Triestini n. 3-5-7 fa riferimento anch'essa a 8 nuovi magazzini che presumibilmente concerne anche l'unità oggetto della presente relazione senza alcun riferimento ad eventuali laboratori.

Si precisa che precedentemente e più precisamente In data 12 ottobre 1961 la RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA (PROTOCOLLO 4688/10314/58) comunicava all'Amministratore di allora ovvero rag. Archinti, relativamente all'immobile di via Martiri Triestini 3-5-7 che "si sono rilevate le seguenti irregolarità: in luogo di cantine sono stati realizzati locali con prospetto su intercapedine adibiti a laboratorio".

Il Comune di Milano con PROTOCOLLO GENERALE 99558 del 30/04/1962 protocollata all'Ufficio Urbanistica in data 16/12/1965 Prot. 9676/62 comunicava, relativamente al Condominio di via Martiri Triestini 3-5-7 in data 12/10/1961 Protocollo 46688/103 14/58 e specificatamente ai seminterrati uso laboratorio relativamente a 5 locali ad uso laboratorio che "trattasi di 5 locali usati da pochissime persone in quanto condotti dai proprietari stessi, **Per essi, richiamato anche l'articolo 97 Regolamento d'Igiene, si chiede la tolleranza, essendo anche disposti a dotare i locali predetti di opportuno impianto di termoventilazione**"

Si è reperito un documento agli ATTI DEL COMUNE DI Milano - UFFICIO STRALCIO del 12/05/1965 in cui la RIPARTIZIONE EDILIZIA dichiara che "completate le visite con il Tecnico Sanitario e stese le relazioni di terza visita che i locali cantinati sono stati censiti come magazzini e che la diversa utilizzazione di alcuni di essi risulta tollerata in via provvisoria dall'Ufficio di Igiene con atti separati".

Si riferisce che in tali atti non vengono indicate per quale unità sia stata consentita la "diversa utilizzazione" come indicato in tale dichiarazione.

Si è reperita tuttavia nella documentazione fornitami una tavola di progetto, circa la **destinazione d'uso a laboratorio**, dove l'unità immobiliare e' rappresentata correttamente per posizione e per

consistenza, su cui è stampigliata la voce “aggiornata alla data del 28 aprile 1962” ma dove non si rileva alcun riferimento a quale provvedimento edilizio fa riferimento e dove viene indicata la destinazione “laboratorio” con una altezza minima interna per tutta l’unità di H= 2,80 m, con scritta a mano tuttavia di non agevole interpretazione.

Tale disegno di progetto concerne l’unità in oggetto con indicata la dizione “aerazione mediante termoventilazione”.

La Commissione Stralcio nella seduta del 16/07/1965 in data 28/07/1965 ebbe a dichiarare che “per la tolleranza di tutte le lievi irregolarità con sanatoria di L. 50.000. Indi viene rilasciata licenza di occupazione”, Tale documento è firmato dal Capo Ripartizione in data 03/09/1965.

Tale documento non specifica a quali unità si riferisce tale sanatoria ma solo si riferisce all’immobile di via viale Murillo 23-25-27 e via privata Martiri Triestini 3-5-7 che rappresentano un unico corpo di fabbrica.

Si può solo supporre, in assenza di ulteriori elementi indicativi, che con tale disegno di progetto contenuto nel fascicolo del fabbricato inerente a tale unità sia stata consentita la destinazione ad uso “laboratorio” non avendo evidenza del provvedimento che lo confermi.

Per completezza di informazione facciamo notare che l’unità internamente presenta, nella parte dell’accesso dalle parti comuni condominiali, una altezza interna rilevata di H= 3,20 m circa mentre nella zona retrostante in adiacenza a via Martiri Triestini il pilastro l’altezza rilevata è di H= 2,59 m che a mio avviso può inevitabilmente considerarsi un locale retro ed accessorio alla destinazione laboratorio che prevede una altezza per attività produttive lavorative minime di H= 2,70 m.

Relativamente alla Conformità edilizia si riferisce;

Dalla ultima tavola di progetto reperita e sopra indicata si rileva che, dal punto di vista della conformità edilizia, frontalmente all’accesso e sul muro perimetrale con via Martiri Triestini, lato nord, sono presenti due bocche di lupo mentre sulla tavola di progetto è presente una sola bocca di lupo su tale parete.

Inoltre le altezze interne misurate durante il sopralluogo indicano H=3,20 m circa per la porzione dell’unità antistante l’ingresso mentre H= 2,59 m circa per la parte retrostante oltre il pilastro centrale interno in adiacenza a via privata Martiri Triestini e H= 2,68 m circa per il servizio viene indicata mentre sulla tavola di progetto viene indicata una sola altezza peraltro poco leggibile.

Pertanto, dato che lo stato di fatto del laboratorio risulta non conforme all’ultima tavola di progetto reperita in ns. possesso si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l’ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell’immobile con un costo stimato di € 2.500 comprensivo di sanzione.

Costi stimati: **€ 2.500** (costo del professionista € 1.500 oltre a € 1.000 di sanzione).

Sulla base di quanto esposto relativamente alla regolarità edilizia **non è possibile attestare alcuna conformità** a tale tavola di progetto reperita e sopra indicata.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo il laboratorio **NON risultava conforme alla planimetria catastale.**

Nello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo si pone a conoscenza inoltre che frontalmente al muro perimetrale all'accesso e più specificatamente sul muro perimetrale con via Martiri Triestini (lato nord) sono presenti due bocche di lupo mentre sulla planimetria catastale è presente una sola bocca di lupo su tale parete e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre sulla planimetria catastale è indicato un tavolato che divide la zona prospiciente l'accesso dalla parte dell'immobile retrostante. Si rileva che in tale planimetria indica di fatto due locali con porta di accesso interna. Tale tavolato non è presente nello stato dei luoghi mentre è solo presente un pilastro **e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre le altezze interne misurate durante il sopralluogo indicano H=3,20 m circa per la porzione dell'unità antistante l'ingresso mentre H= 2,59 m circa per la parte retrostante oltre i pilastri centrali interni e H= 2,68 m circa per il servizio viene indicata **mentre sulla planimetria catastale viene indicata una altezza di H= 3,50 m costante di tutta l'unità.**

Si ritiene pertanto per quanto concerne tale laboratorio che dopo la pratica edilizia a sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale da parte di un tecnico asseverante con il sistema informatizzato DOCFA per quanto concerne la difformità sopra evidenziata.

Costi stimati: € 700.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

LABORATORIO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	46,0	100%	46,0
		46,0		46,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ SEGESTA - ARETUSA- VESPRI SICILIANI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,0 / prezzo max. 8,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Posizione-zona: Semiperiferia/SEGESTA - ARETUSA- VESPRI SICILIANI

Tipologia prevalente: abitazioni civili

- Quotazioni di LABORATORI

Valore minimo Euro 693 - Valore medio: Euro 927 - Valore massimo Euro 1.160

9.3. Valutazione LOTTO 001

LABORATORIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
laboratorio	C3	46,0	€ 900,00	€ 41.400,00
				€ 41.400,00

Totale valutazione Lotto 001: € 41.400,00

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 001	€ 41.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.200,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.523,98
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 34.606,02
arrotondato	€ 35.000,00

Decurtazione per stato occupativo:

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **NON SI RILEVA IL CASO**

arrotondato

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 risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 08//02/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
3. Certificati dell'esecutato
4. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
5. Titolo di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
8. Regolamento di supercondominio
9. Pratica edilizia e disegno di progetto reperito
10. Verbale di terza visita e documentazione annessa
11. Denuncia delle Opere in Conglomerato
12. Agibilità
13. Documentazione fotografica