

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.305/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, magazzino a piano terra e seminterrato.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

In Comune di Milano (MI), in viale Bligny 42, unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra/seminterrato.

Dati catastali: **Foglio 526, Particella 104, Subalterno 506**, zona censuaria 2, categoria C2, classe 10, magazzino, piano T (in parte seminterrato), consistenza 38 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita catastale 157,00 Euro.

Stato occupativo

Al sopralluogo, l'unità è risultata libera al fine della procedura e libera, arredata e ingombra di cose.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 58.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Magazzino (Corpo A)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI), in viale Bligny 42, magazzino al piano terra (dal primo cortile) e /seminterrato (dal "secondo" androne). Catastalmente, indicato complessivamente al piano terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- Il pignoramento grava sull'intero della piena proprietà.
- Comproprietari, oltre a, nessuno.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano.

1.3 Intestazione

-, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera.

Corpo A.

In Comune di Milano (MI) in viale Bligny 42, unità immobiliare ad uso magazzino al piano seminterrato.

Dati catastali: **Foglio 526, Particella 104, Subalterno 506**, zona censuaria 2, categoria C2, classe 10, magazzino, piano T, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita catastale 157,00 Euro.

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E)*.

1.4 Coerenze.

Confina da Nord, in senso orario: primo cortile, parti comuni (scale), secondo cortile, secondo androne.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

2.1 Breve descrizione della zona.

L'immobile sito in viale Bligny 42 si colloca in un contesto semicentrale consolidato, caratterizzato da buona accessibilità, presenza di servizi completi e significativa attrattività, connessa alla vicinanza universitaria e al centro storico. Il "mix funzionale" residenziale-terziario e la dotazione infrastrutturale rendono l'area mediamente appetibile nel mercato immobiliare milanese, con particolare interesse per unità di piccola e media metratura ma residenziali.

Viale Bligny è collocato nel quadrante Sud del centro storico di Milano, tra Porta Lodovica, corso Italia e l'area dei Navigli; appartiene all'ambito del Municipio 1.

L'area, originariamente esterna alla cerchia dei Bastioni, si è sviluppata in modo significativo tra la fine dell'Ottocento e il primo Novecento, in concomitanza con l'espansione urbana oltre le mura spagnole e con l'insediamento di funzioni produttive e artigianali, progressivamente sostituite da residenza e servizi.

Nel secondo Dopoguerra il quartiere ha assunto una funzione prevalentemente residenziale mista a terziario di prossimità, rafforzata negli ultimi decenni dalla vicinanza all'Università Bocconi e da interventi di riqualificazione urbana che hanno incrementato l'attrattività dell'area anche per investimenti a reddito.

La maggior parte degli edifici risale al periodo compreso tra fine XIX secolo e gli anni Sessanta del Novecento. Sono, inoltre, presenti interventi più recenti (anni 2000–2020), legati soprattutto alla riqualificazione dell'area Bocconi e a operazioni di sostituzione edilizia o ristrutturazione integrale.

L'edificato lungo viale Bligny e nelle vie limitrofe è costituito prevalentemente da edifici condominiali pluripiano (5–7 piani fuori terra) in cortina, su strada, oppure fabbricati di fine Ottocento e primi Novecento con cortile interno, quale quello in cui si trova il magazzino oggetto di valutazione, oltre che da una presenza residuale di case di ringhiera tipiche dell'edilizia popolare milanese.

Al piano terra sono frequentemente presenti unità a destinazione commerciale (negozi di vicinato, esercizi di



somministrazione, servizi).

L'area è servita da linee tranviarie e automobilistiche di superficie (tra cui linee tram 9 e 24 lungo assi prossimi quali viale Sabotino e corso di Porta Romana) che la collegano rapidamente con il centro storico, il Duomo e altre direttrici urbane.

A distanza pedonale sono presenti fermate della metropolitana linea M3 (Porta Romana e Crocetta).

La sosta su strada è regolamentata (strisce blu e gialle per residenti). La disponibilità di parcheggi pubblici è limitata e coerente con la localizzazione semicentrale; sono presenti autorimesse private in edifici o strutture interrato nelle aree limitrofe.

Il quartiere dispone di servizi commerciali di prossimità (supermercati, esercizi alimentari, farmacie), istituti scolastici, strutture sanitarie, uffici professionali e bancari.

Nelle immediate vicinanze sono presenti aree verdi urbane quali il Parco Ravizza, che costituisce un importante spazio pubblico per il quartiere.

Elemento qualificante dell'area resta comunque la prossimità all'Università Commerciale Bocconi, con relativi campus, residenze universitarie e strutture sportive. Tale presenza incide significativamente sulla domanda abitativa (in particolare per locazioni di medio periodo).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne: il fabbricato (*Rilievo fotografico, Allegato A*).

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'unità oggetto di valutazione corrisponde ad un corpo interno di forma allungata, parallelo ad un fabbricato analogo che si dispone fronte strada con cui costituisce un unico condominio.

Si tratta di un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra, oltre al piano sottotetto con copertura a due falde con manto in cotto. Il tetto è stato da poco oggetto di rifacimento completo. Presenta uno sviluppo parallelo alla strada (e al fabbricato "gemello" prospiciente la stessa disposto lungo la cortina edilizia), in coerenza con la forma del lotto.

Trattandosi di un corpo interno le facciate sono estremamente semplici e regolari ma recentemente sono state restaurate e verosimilmente protette con un cappotto termico e tinteggiate a nuovo nel colore giallo Milano con parte bassa grigia. Non ci sono balconi e i diversi piani sono serviti da due scale, poste simmetricamente rispetto ad un androne passante tra i due cortili, centrale rispetto al sistema, e corrispondente ad un analogo androne che attraversa il corpo di fabbrica su strada.

In sintesi.

- fondazioni in muratura portante in mattoni pieni.
- struttura portante: muratura di elevazione in mattoni pieni.
- facciate: intonaco finito in parte al civile e in parte al rustico; tinteggiatura nei classici colori giallo – grigio.
- copertura a 2 falde con struttura portante in legno, verosimilmente coibentato di recente con manto in cotto o con effetto cromatico e materico simile.
- accesso pedonale e carrabile al fabbricato dalla strada: attraverso un portone in legno dalla strada e un secondo portone in legno che consente l'accesso al secondo androne.
- il cortile interno: i percorsi pedonali sono pavimentati in battuto di cemento; non sono previste aiuole o piante.
- Ascensore: assente.
- Portineria, assente.

Le condizioni generali delle parti comuni e dello stabile sono attualmente più che buone (in seguito ai lavori recenti di riqualificazione).

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

Corpo A

L'unità immobiliare oggetto di relazione, catastalmente magazzino, risulta suddivisa in due porzioni: una, con ingresso dal primo cortile (non accessibile in sede di sopralluogo) e, l'altra, con accesso dal secondo androne. Quest'ultima si sviluppa su due livelli, verosimilmente realizzati anche a seguito di uno scavo. Dall'ingresso centrale si accede al livello inferiore tramite scala non conforme alle normative vigenti: si tratta di un unico ambiente nel quale, sul lato sinistro (cieco), sono presenti gli attacchi per la cucina, attualmente installata; sul



lato destro, illuminato da una finestra alta affacciata sul secondo cortile e protetta da grata metallica, è ricavata una zona soggiorno.

Dallo stesso ingresso, mediante una seconda rampa di scale anch'essa non a norma, si accede al livello superiore. Al centro è collocato un piccolo bagno cieco con aspirazione forzata e doccia; ai lati si trovano due locali ad uso camera: uno illuminato da finestra affacciata sul medesimo cortile del soggiorno, l'altro dotato di vetro fisso che riceve luce limitata dall'androne.

Le altezze interne risultano inferiori ai minimi regolamentari previsti per soppalchi o analoghe strutture. In realtà non si tratta di soppalchi, poiché i locali superiori non affacciano sugli ambienti sottostanti, ma di un vero e proprio piano superiore, seppur con altezza ridotta.

Sotto il profilo impiantistico, gli impianti appaiono relativamente recenti ma privi di certificazioni e presumibilmente non conformi alla normativa vigente, pur presentandosi in buone condizioni di conservazione. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, privi di sistemi oscuranti (presenti tende interne) e dotati di grate anti-intrusione per le aperture sul secondo cortile. L'apertura verso il primo cortile, che conduce alla porzione non visionata, è protetta da serranda; il sopralluce risulta aperto.

Il riscaldamento è autonomo, mediante split in pompa di calore; al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante poiché la motocondensante esterna era stata rimossa per consentire lavori sulle facciate. In bagno è presente un termoarredo elettrico. L'unità è inoltre dotata di impianto di condizionamento a split (tre elementi), anch'esso non attivo per le medesime ragioni. La produzione di acqua calda sanitaria è verosimilmente autonoma.

Il contatore elettrico sarà presumibilmente riposizionato nel secondo androne al termine dei lavori di efficientamento.

Le pavimentazioni sono in legno, di due tipologie differenti; il bagno presenta rivestimenti ceramici e la scala interna è in ferro. Le pareti sono tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle ceramiche nell'area cottura e nel bagno.

L'unità è parzialmente arredata e si trova in stato manutentivo scarso.

In sintesi (stato attuale rilevato):

- doppia esposizione non contrapposta, considerando l'unità nel suo insieme;
- bagno cieco con aerazione forzata e termoarredo elettrico;
- pavimenti in legno;
- porta d'ingresso blindata (blindatura semplice);
- infissi in alluminio con vetrocamera, privi di oscuranti;
- impianto citofonico assente;
- impianti elettrico e idrico sottotraccia;
- impianto termico e di condizionamento a split, non funzionanti al momento del sopralluogo per rimozione della motocondensante esterna;
- produzione di acqua calda sanitaria presumibilmente autonoma.

2.4 Certificazione energetica per il Corpo A.

Negli archivi regionali non è presente l'attestato di prestazione energetica (perché si tratta nominalmente di un magazzino, originariamente senza riscaldamento).

Negli archivi regionali non è presente l'attestato di prestazione energetica (forse perché si tratta nominalmente di un magazzino, originariamente senza riscaldamento).

Dall'Atto di provenienza (**Allegato D**) si evince che: non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 192 del 19.08.2005, come modificato dal Decreto Legislativo 311 del 29.12.2006, e successive modificazioni e integrazioni, nonché della legislazione regionale minima di riferimento sulla certificazione energetica (Delibera Giunta Regione Lombardia 26.06.2007 8/5.018, 31.10. 2007 8/5.773, 22.12.2008 8/8.745, 31.05.2011 9/1.811 e 21.11.2012 9/4.416), avendo lo stesso ad oggetto immobile privo di impianto termico o dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e al riscaldamento.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti per il Corpo A.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.6 Certificazioni di idoneità statica per il Corpo A.



La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17.11.2025 è, è stato possibile accedere ad una parte del bene, grazie all'intercessione del custode nominato e di un conoscente della proprietà; si è constatato che l'immobile risultava non abitato ma semi -arredato e ingombro di cose. (*Rilievo fotografico Allegato A*).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Il 16.02.2026 è stata effettuata una istanza presso l'Agenzia delle entrate, per verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione; per la stessa, non si è ancora avuta risposta; tuttavia, l'appartamento è vuoto e il custode non ha rilevato la sussistenza di contratti di locazione ancorché registrati.

PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

Dal 18.08.2015

-, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera.
- Compravendita, 10.08.2015, Pubblico ufficiale Maria Carmela Punzi, notaio in Martina Franca (TA), numero di Repertorio 5.211 - Nota presentata con Modello Unico 34.373.1/2015 a favore di, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera, contro, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente come oggetto l'immobile oggetto di relazione. (**Allegato D**).

Trascrizione del 19.08.2015, Registro particolare 34.373, Registro Generale 48.987, Pubblico ufficiale Maria Carmela Punzi, numero di Repertorio 5.211/3.876 del 10.08.2015, Atto tra vivi – compravendita.

4.2 Precedenti proprietari.

Dal 23.11.2011 al 10.08.2015

-, C.f., con sede in (...) in via ...

Atto a rogito del notaio Sergio Todisco di Milano in data 23.11.2011, numero di repertorio 181.115/46.074, registrato a Milano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 06.12.2011 ai numeri 73.735/50.409.

Dal 27.11.2002 al 23.11.2011

-, C.f., con sede in (...) in via ...
- Atto di trasferimento immobile del Tribunale di Milano del 27.11.2002 ai numeri 3.380/2.098 di Repertorio, trascritto a Milano il 20.12.2002 ai numeri 81.320/48.856 a favore di, C.f., con sede in (...) in via ..., contro, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera.

Dal 08.10.1992 al 27.11.2002

-, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera.
- Atto a rogito del notaio Luciano Severini di Milano in data 08.10.1992, numero di repertorio 120.379/8.630, registrato a Milano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 26.10.1992 ai numeri 35.831/23.094, a favore di, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati E).

Dalla documentazione in atti (non vi è *Certificazione notarile*), implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle entrate di Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato F**) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.



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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna a quanto desunto dalla *Relazione notarile* in atti e dalla consultazione degli archivi dell' Agenzia delle entrate.
- **Misure penali.**
Nessuna a quanto desunto dalla *Relazione notarile* in atti e dalla consultazione degli archivi dell' Agenzia delle entrate.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**
Nessuno.
- **Eventuali note.**
Nessuna.

5.2 Trascrizioni.

- Trascrizione del 20.12.2002, Registro particolare 48.856, Registro generale 81.320, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di Repertorio 3.380/2.098 del 27.11.2002, atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.
- Annotazione del 30.05.2003, Registro particolare 7.456, Registro generale 48.162, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di Repertorio 3380 del 27.11.2002, Restrizione dei beni. Formalità di riferimento, Trascrizione 16.095 del 1995.
- Annotazione del 30.05.2003 - Registro particolare 7.457, Registro generale 48.163 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di Repertorio 3.380 del 27.11.2002, Restrizione dei beni. Formalità di riferimento, Trascrizione 9.463 del 1996.
- Trascrizione del 06.12.2011, Registro particolare 50.409, Registro generale 73.735, Pubblico ufficiale Sergio Todisco, numero di Repertorio 181.115/46.074 del 23.11.2011, Atto tra vivi – compravendita.
- Trascrizione del 19.08.2015, Registro particolare 34.373, Registro Generale 48.987 Pubblico ufficiale Maria Carmela Punzi, numero di Repertorio 5.211/3.876 del 10.08.2015, Atto tra vivi – compravendita.
10.08.2015
- Compravendita, trascritta ai numeri 48.987/73.735 in data 19.08.2015, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Maria Carmela Punzi di Martina Franca (TA) del 10.08.2015, numero di repertorio 5.211/3.876, a favore di, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera, contro, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera, avente come oggetto l'immobile oggetto di relazione. (Allegato D).

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

07.11.2023

- Iscrizione del 07.11.2023, Registro particolare 12.365, Registro generale 77.273, Pubblico ufficiale, Giudice di pace di Bologna, numero di Repertorio 2.588/2023 del 15.06.2023, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

16.04.2022

- Trascrizione del 06.04.2022, Registro particolare 18.484, Registro Generale 26.572 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di Repertorio 18.384 del 06.11.2021, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Verbale di pignoramento immobili del 18.10.2021, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 06.04.2022 ai numeri 18.384/26.572, a favore di, C.f., con sede in (...) in via ..., gravante sull'immobile in



oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di, C.f., con sede in (...) in via ..., piena proprietà, quota intera. Il pignoramento è stato notificato il 20.10.2021.

5.4 Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.5 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

5. **CONDOMINIO.**

Vedi **Allegati H.**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio amministrato da LLB STADIA, via C. Bertolazzi 22, 20134 a Milano e mail: llb.stadia@libero.it che ha dato riscontro alla richiesta dell'esperto, precisando che:

la spesa annuale complessiva si aggira attorno ai 1.600 Euro;

le spese arretrate ammontano a 16.693,31 Euro quali spese di esercizio e 8.485,61 Euro per i lavori Super Eco Sisma Bonus: risultano da pagare le spese straordinarie, derivanti dai lavori di riqualificazione energetica e strutturale per le quali verosimilmente, almeno in parte, si beneficerà delle agevolazioni fiscali.

Millesimi di proprietà per le unità immobiliari: millesimi di proprietà 6,50 (magazzino).

Nel Regolamento di condominio allegato (**Allegato H1**) è specificato che i piani terreni e seminterrati possono essere destinati anche a laboratori o circoli ricreativi che non rechino molestia ad altri condomini.

Inoltre, si fa riferimento alle porzioni tratteggiate in rosso¹ nel disegno allegato al Regolamento di condominio, già parte del cortiletto retrostante il fabbricato interno, che sono di uso esclusivo (non di proprietà, che resta comune) dei condomini proprietari dei locali a piano terra (da verificare se si intendesse anche seminterrati dal momento che i locali al piano più basso sono, comunque, ad una quota inferiore al cortile) e prospicienti il medesimo cortiletto.

6. **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

7.1 **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati I).**

Gli atti di fabbrica sono stati resi disponibili da parte dell'amministrazione condominiale che li ha reperiti in funzione dell'intervento recente di riqualificazione messo in atto attraverso il **Bonus 110%**.

Il fabbricato, denominato Casa Massucchelli su viale di Porta Lodovica, è stato costruito attorno al 1880 sulla base della Licenza edilizia rilasciata a seguito di Istanza 90.480/8.036 del 1883 e per la quale è stata rilasciata Licenza di Abitabilità 68.992 / 6.726 del 22.11.1984; nell'Atto di provenienza (allegato D) si cita anche la pratica del 18.11.1991, protocollo 2.137/91 del Consiglio di Zona 5 del Comune di Milano, e in data 20.11.1991, protocollo generale 0382911.400 del Comune di Milano, è stata presentata comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47 del 28 febbraio 1985 (condono), e successive modificazioni e integrazioni, dandosi atto che, in data 25.11.2011, protocollo 2137 Al 1, è stata presentata la relativa segnalazione di Fine lavori.

Nota bene. Allegato all'Atto di provenienza la planimetria catastale di cui all'Allegato C del 1992 (quindi successiva alle pratiche precedentemente citate e che verosimilmente corrisponde allo stato dei luoghi come modificato dalle stesse (e non dello stato attuale).

7.2 **Documento di Piano – Ambiti di trasformazione (Tav. D01).**

L'area di viale Bligny 42 ricade nel tessuto **urbano consolidato e non in un ambito di trasformazione di scala urbana significativa** (quali ex scali ferroviari o grandi comparti). Per viale Bligny **non è prevista trasformazione urbana su scala di comparto.**

L'immobile resta soggetto alle norme ordinarie di piano (tessuto consolidato), **non essendo inserito in un Ambito di Trasformazione soggetto a piani attuativi specifici in DdP.**

7.3 **Piano delle Regole – Tavole di riferimento**

¹ Nota bene. I disegni sono in bianco e nero e dette porzioni non si vedono.



Tavola R01 – Fattibilità geologica e idraulica.

Nell'area urbana consolidata di viale Bligny generalmente **non sono riportate fasce di pericolosità idraulica di rilievo** (tipico per il centro storico e semicentrale), fatta salva verifica puntuale su cartografia ufficiale.

Tavola R02 – Indicazioni urbanistiche.

Questa tavola assegna **valutazioni urbanistiche di contesto** (come densità edilizia, tessuto consolidato, orientamenti di sviluppo, regole di tutela dell'ambiente costruito).

In ambito urbano consolidato come viale Bligny, il territorio è classificato tipicamente come **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)**, con disciplina delle altezze, rapporti di proporzione tra edificato e spazio pubblico; regole per conservazione dell'inserimento degli edifici nel contesto esistente; indirizzi per uso residenziale, terziario e servizi compatibili.

Tavola R03 – Indicazioni morfologiche.

Questa tavola individua i caratteri morfologici del tessuto urbano (altezza mediamente consolidata, ritmo edilizio, elementi storici). Per viale Bligny e vie limitrofe è presumibile la presenza di caratteri di tessuto consolidato con continuo ed allineamenti edilizi a strada; eventuali interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, dovranno rispettare le indicazioni morfologiche generali di contesto.

Non risultano vincoli di tutela paesaggistica/monumentale.

7.4 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione.



7.5 Conformità edilizia.

Vedi **Allegati I**.

Al sopralluogo, l'unità è risultata non conforme agli Atti di fabbrica in cui l'unità appariva collegata ai locali adiacenti; innanzitutto, essa, nella realtà, è divisa in due (una con accesso dal primo cortile, l'altra di maggiore dimensione, con accesso dal secondo androne) e disposta su due livelli identificati attraverso un soppalco non regolamentare.

L'unità è, inoltre, classificata come un magazzino a tutta altezza (non è specificato se con o senza permanenza di persone), mentre al sopralluogo è apparsa come una unità dalle caratteristiche più vicine alla residenza (per la quale non ha, in ogni caso, le caratteristiche e i parametri minimi).

Non si sono reperiti progetti successivi che possano testimoniare il passaggio dall'originario magazzino ad una destinazione abitativa o simile.

L'unità potrebbe essere "recuperata" ai fini abitativi o simili, sulla base delle recenti leggi regionali, ammesso che il progetto garantisca il raggiungimento delle caratteristiche minime necessarie.

7.6 Conformità catastale.

Vedi **Allegato C**.

L'immobile non è conforme poiché la planimetria catastale indica un magazzino a tutta altezza.



7. 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/a scrivente anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, 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.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Lotto 1 Corpo A					
Magazzino		38,60	49,60	1,00	49,60
					49,60

8. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che, l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di magazzino. Considerando spese significative, potrebbe essere valutato il recupero del seminterrato ai fini abitativi o per ufficio.

In ogni caso, non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

– **Valori OMI – Agenzia delle Entrate (dati desunti dai listini 4/2026 zona Milano centro-Sud/semicentro)**

Magazzino / deposito, compravendita, Euro 700/1.000

Magazzino deposito, locazione 3,5/5,0 Euro/mq/mese

– **Valori da Borsino Immobiliare**

Borsino Immobiliare non fornisce **esplicitamente valori per "magazzini"**; si considera, quindi un coefficiente mercantile pari a 0,35 applicato al valore della residenza di fascia media residenziale fascia media (considerato pari a 4.450 Euro/mq), pari pertanto a 1.555 Euro /mq circa.



- **Il segmento di mercato è dinamico e competitivo**, ma solo per immobili residenziali e attività commerciali/uffici, grazie alla presenza dell'Università Bocconi. La **domanda di spazi non residenziali di piccole superfici** (come magazzini/depositi/archivi) tende a essere più contenuta rispetto alla residenziale, con valori unitari nettamente inferiori.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile con l'immobile oggetto di valutazione trovato nello specifico segmento immobiliare, compravenduto negli ultimi 24 mesi.

9.2 Valutazione Lotto 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
Lotto 1 Corpo			
A			
Magazzino	49,60		
	49,60	1.350,00	66.960,00

9.3 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 in questa relazione.

Lotto unico

Valore stimato	66.960,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	63.612,00
Regolarizzazione catastale e edilizia (considerando di poter intervenire sulla carta e non sui luoghi per demolizioni e rimozioni)	3.050,00
Spese condominiali ordinarie dell'ultimo biennio (stima)	3.500,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	57.062,00
arrotondato	58.000,00

N.B. Le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) dell'ultimo biennio sono state dedotte dal valore stimato.

N.B. Si tratta di un 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.

9. GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Si omette.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'unità risulta divisibile, o meglio, risulta già divisa.



11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Riepilogo di eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- L'unità non è regolamentare dal punto di vista urbanistico, edilizio, igienico sanitario, né conforme dal punto di vista catastale. Non è possibile dire, senza un progetto, se sia possibile la regolarizzazione del frazionamento già operato, la modifica della destinazione verso la residenza (con o senza aumento di S.I., cioè a partire da magazzino con o senza permanenza di persone).

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo raccomandata.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 11 febbraio 2026



Alexandra Ubertazzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAISAGGISTI E ECOINNOVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA UBERTAZZI
10083

L'esperto nominato,

12. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.**
- C. Planimetria catastale.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Ispezione ipotecaria.
- G. APE
- H. Aspetti di natura condominiale.
- I. Atti edilizi.

