

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 823_2025

Giudice delle Esecuzioni: **Stefano Boerci**

PROCEDURA PROMOSSA DA: LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

CREDITORE: LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

DEBITORE: *DATO OSCURATO*

CUSTODE: CHIARA DOGLIANI

RELAZIONE DI STIMA

del 08/12/2025

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI), via Privata Gianicolo 10/B



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF CAOLNE63D53F205H

con studio in Milano (MI) via della Moscova 53

telefono 338.4371237

email elenacao.mail@gmail.com

PEC cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Privata Gianicolo 10/B

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 336, particella 64, subalterno 39

Stato occupativo**Corpo A**

Al sopralluogo: libero (occupato dal proprietario)

Contratti di locazione in essere**Corpo A**

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota del bene pignorato**Corpo A**

Russo Alessandro, per la quota di proprietà 1/1

Comproprietari**Corpo A**

Nessuno

Conformità**Corpo A**

Laboratorio:	Edilizia	difforme
	Catastale	difforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 82.500,00

da occupato: € 66.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

Si veda p.to 11 della relazione

LOTTO 1

(Laboratorio uso abitativo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO A: laboratorio

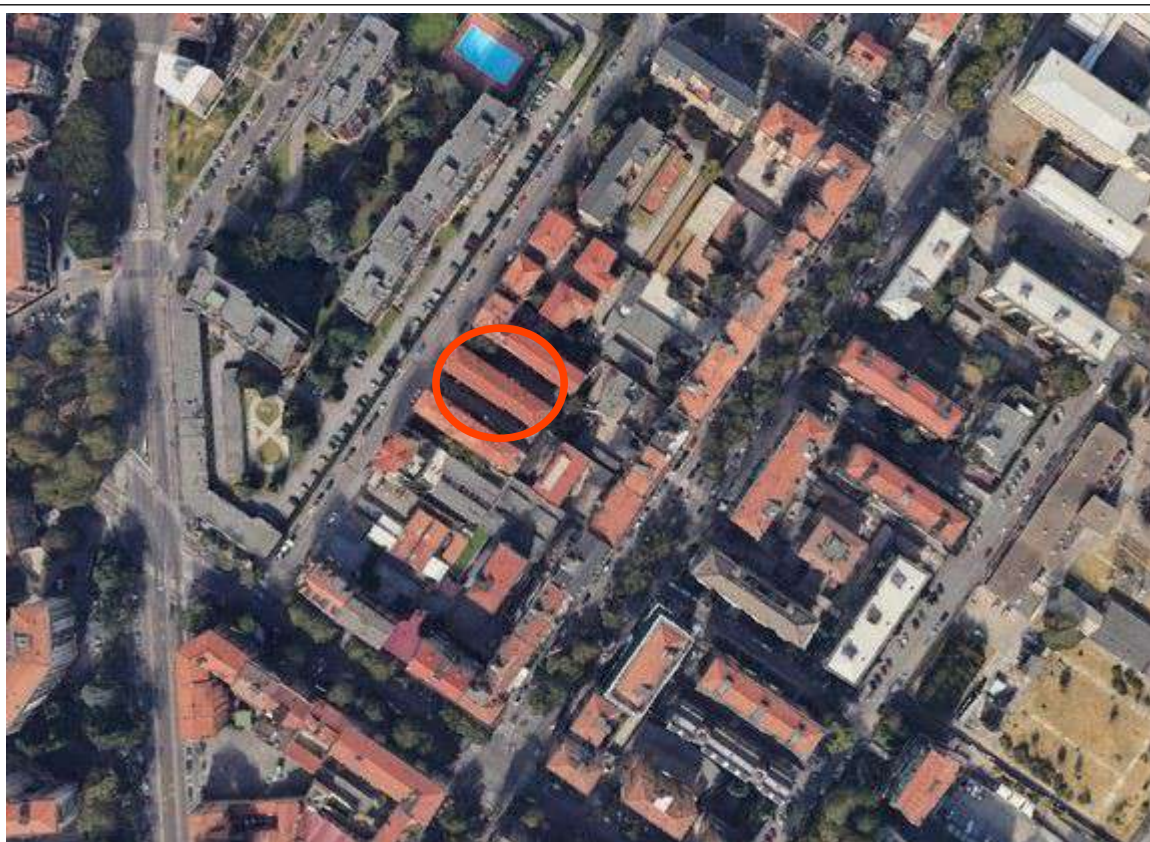
In Comune di Milano (MI), via Privata Gianicolo 10/B, laboratorio posto al piano seminterrato, composto di un locale oltre servizio.

Il bene oggetto di procedura è parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici, collocati rispettivamente ai civici 8-8bis, 10-10bis, 12-12bis, di via Gianicolo in posizione perpendicolare alla strada e separati da piccoli cortili interni.

È costituito da un corpo rettangolare, prospiciente a Nord-Ovest via Gianicolo, a Nord-Est immobile al civico 12, a Sud-Ovest immobile al civico 8, a Sud-Est piccola area comune

È una palazzina di quattro tre fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a uso magazzini e laboratori.

L'immobile è accessibile da strada interna su via Gianicolo. L'unità oggetto della valutazione si trova al piano seminterrato ed è raggiungibile attraverso scala condominiale accessibile da portone su fronte verso Sud-Ovest e seconda porta interna al piano S1.



Inquadramento territoriale

Si evidenzia inoltre che l'atto di provenienza - Notaio Ernesto Vismara del 12/03/1996 Rep. 40247 Rac. 5732, trascritto a Milano il 11/04/1996 ai nn. 13207-10073 - riporta le seguenti coerenze: "proprietà Trani e parti comuni, parti comuni e proprietà Ielo Angelo, cortile comune" (Allegato 823_2025_Atto di provenienza)

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

Si evidenzia che l'atto di provenienza - Notaio Ernesto Vismara del 12/03/1996 Rep. 40247 Rac. 5732, trascritto a Milano il 11/04/1996 ai nn. 13207-10073 - riporta il civico numero 10 bis; che la visura storica catastale T235514 riporta il civico 10; che l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione (Trascrizione n. 66231/47167 del 25/09/2025) riportano il civico numero 10/B.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Corpo A

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su viale Privata Gianicolo 10/B

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Hotel – Farmacie – Negozi – Banche – Palestra – Ufficio postale – Scuole materna - Scuola elementare - Scuola media – Scuole superiori

entro 2 km: Stadio San Siro, Ospedale San Carlo Borromeo, Fiera Milano

entro 5 km: Piazza Duomo, piazza Castello

Principali collegamenti pubblici: entro 500 mt Linee 49, 63, 64, 80, 98; entro 1500 mt MM1 Garibaldi; entro 1800 mt MM1 San Siro; entro 6 km Stazione di Porta Garibaldi e Stazione Porta Genova; entro 9 km: svincolo autostrade A4, A8, A50, A52; entro 15 km Aeroporto Linate

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra, un piano seminterrato

come da Richiesta di Licenza per opere edilizie del 07.04.1949

- struttura verticale: laterocemento;
- struttura orizzontale: laterizi armati;
- scale: laterizi armati, rivestimento in cemento granigliato;
- copertura: a falde, tegole marsigliesi;
- sporto di gronda: tavelle in laterocemento;
- facciate esterne: basamento rivestito cemento, pareti ricestite intonaco colore ocra;
- davanzali e soglie: pietra;

- serramenti: alluminio;
- tapparelle: plastica;
- parapetti: in ferro verniciato;
- ingresso vano scala: pavimento tipo gres; rivestimento intonaco;
- porta accesso piano seminterrato: a battente anta unica in ferro verniciato;
- porta condominiale: a battente anta doppia in alluminio e vetro;
- scale condominiali: gradini rivestiti in graniglia di cemento; corrimano in metallo verniciato, pareti a intonaco;
- condizioni generali dello stabile: molto scarse

Corpo A: laboratorio



Vista immobile da via Gianicolo



Vista fronte Nord-Est da via Gianicolo su strada interna tra edificio 8 e edificio 10



Vista fronte Sud-Ovest da via Gianicolo su strada interna tra edificio 19 e edificio 12

Vista fronte Sud-Est edificio 10 su via Gianicolo



Vista fronte Sud-Ovest verso via Gianicolo da strada interna tra edificio 10 e edificio 12



Viste finestre piano S1 fronte Sud-Ovest



Vista fronte Nord-Est da via Gianicolo



Vista accesso all'immobile su fronte Nord-Est



Vista porta accesso all'edificio 10 bis



Vista scala e accesso al piano S1

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A: laboratorio

laboratorio al piano seminterrato, composto di due locali oltre servizi. Accesso al laboratorio da scala condominiale.

Esposizione: mono affaccio Nord-Est (finestra Sud-Est tamponata)

Porta ingresso: a battente anta unica blindata rivestita legno

normale

Porte interne: in legno; in legno e vetro in bagno

buono

Serramenti : metallo verniciato, vetro singolo;

molto scarso

grate in ferro

molto scarso

tapparelle in plastica

molto scarso

Pavimenti: linoleum tipo parquet, marmo in bagno;

buono

Pareti: intonaco tinteggiato

normale

bagni: rivestite piastrelle in marmo/ceramica h 2.40 mt

buono

zona cucina: piastrelle tipo gres

buono

Soffitti: normalmente tinteggiati

normale

Impianto termico condominiale: assente

scaldatori elettrici

non funzionanti

stufetta elettrica

non rilevabile

Impianto ACS: boiler elettrico

non rilevabile

Impianto elettrico: sottotraccia

non rilevabile

Impianto idrico: sottotraccia

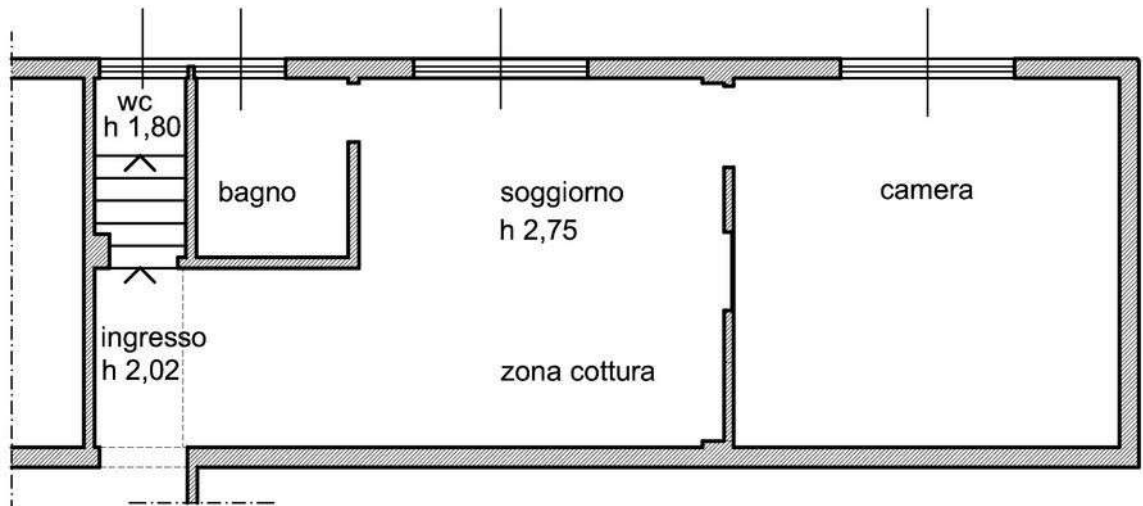
non rilevabile

impianto citofonico: presente

non rilevabile

Altezza dei locali: mt 2,75; mt 1,87 locale wc; mt 2,02 controsoffitto ingresso;

Condizioni generali del subalterno: buone, serramenti molto scarsi



Planimetria stato di fatto laboratorio



Viste ingresso laboratorio



Vista dal soggiorno verso l'ingresso



Vista dal soggiorno verso porta bagno



Vista dal soggiorno verso ingresso



Vista soggiorno verso strada interna



Vista cucina



Vista dall'ingresso verso la camera



Vista porta di ingresso



Vista porta bagno



Viste locale wc



Vista verso bagno da soggiorno



Vista bagno



Viste camera



Vista dalla camera verso la strada interna

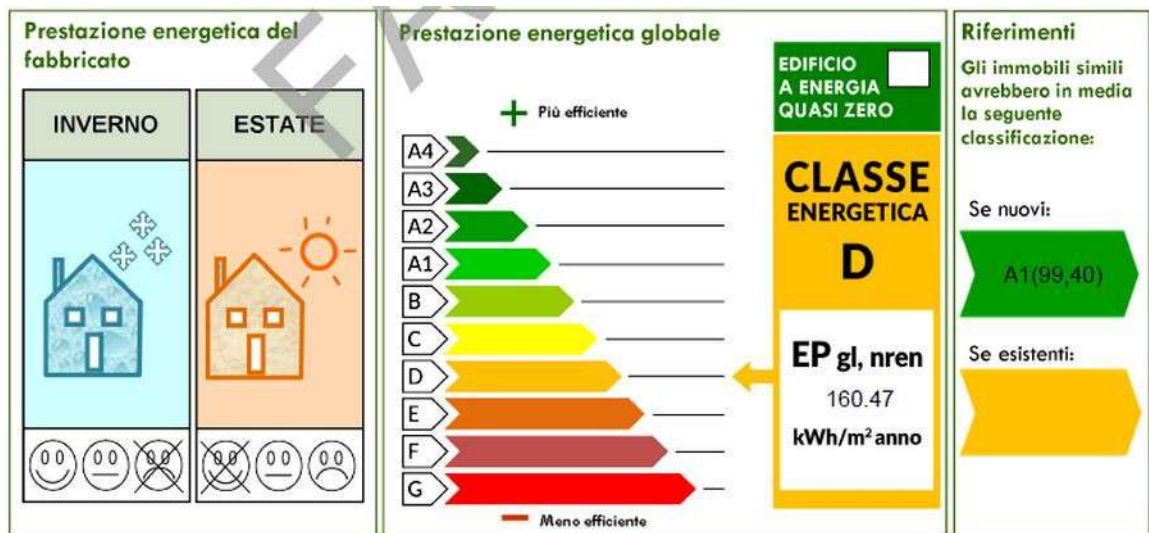
2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in cui si trova l'appartamento è sito nella parte Nord-Ovest di Milano, in area ricompresa tra la circonvallazione esterna - viale Murillo - e i due assi stradali di via Novara e via dei Rospigliosi delimitanti la zona di San Siro a Nord, del Bosco in città e del Parco delle Cave verso Ovest

È in un lotto a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, oltre alla presenza verso Est di aree verdi. Il traffico nella zona è normale, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 31 ottobre 2025 sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia risulta registrato Attestato di Prestazione Energetica Codice identificativo APE1514603018325, Registrato il 24/06/2025, Valido fino a 24/06/2035



2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/11/2025 alla presenza del proprietario Sig. *DATO OSCURATO* e del custode Avv. Chiara Dogliani, si è verificato che l'immobile è libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione stipulati, registrati e a oggi in vigore a nome dell'esecutato Signor *DATO OSCURATO* quale locatore, come da comunicazione del 04/11/2025 AGE – Direzione Direzione provinciale 2 Ufficio territoriale di Milano 3 (Allegato823_2025_Comicazioni AGE Direzione Regionale Lombardia).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Russo Alessandro, cf *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 di piena proprietà (dal 12/03/1996) in forza di atto di compravendita autentica Notaio Ernesto Vismara di Milano in data 12/03/1996*, Rep. n. 40247, trascritto a Milano 1 il 11/04/1996 ai nn. 13207/10073 (Allegato 823_2025 Atto di provenienza). *Si evidenzia che la visura storica catastale riporta come data dell'atto di compravendita il 25/03/1996 data di registrazione dell'atto

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (All. 823_2025_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 823_2025_Elenco sintetico formalità) alla data del 14/10/2025 e del 31/10/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

- **Eventuali note**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 28/02/2002 Pubblico Ufficiale Vismara Ernesto Notaio in Milano Rep. 46440, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21 marzo 2002 ai nn. 20117-3831, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. –, con sede in Sondrio, c.f. 00053810149, contro *DATO OSCURATO*

Capitale € 50.000,00

Tasso interesse annuo 5,6%

Totale € 100.000,00

Documenti successivi correlati:

Ipoteca di rinnovazione iscritta il 29/12/2021 ai nn. 104257/18861

Ipoteca giudiziale del 10/07/2004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Sondrio Rep. 992/2004, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/07/2004 ai nn. 59775/13745, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA COOPERATIVA A.R.L. con sede in Sondrio, contro *DATO OSCURATO*

Capitale € 10.372,50

Totale € 13.700,00

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2941 del 14/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Ipoteca di rinnovazione iscritta il 19/07/2024 ai nn. 50903/8062

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/03/2010 Rep. 282 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Milano, derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 1 il 03/05/2010 ai nn. 25120/16023, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio contro *DATO OSCURATO*.

Pignoramento del 21/07/2025 rep. 2425 Pubblico Ufficiale UNEP presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 1 il 25/09/2025 ai nn. 66231/47167 a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede in Milano, c.f. 11912920961, a carico di *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Sezione D – Ulteriori informazioni: Rif. All. 823_2025_Nota di trascrizione pignoramento)

- **Altre trascrizioni**

Atto di compravendita del 12/03/1996 Pubblico Ufficiale Vismara Ernesto Notaio in Milano Rep. 40247, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11/04/1996 ai nn. 13207/10073

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è gestito dallo Studio Saccaggi, sede in Milano (MI) 20147, Via Piero Martinetti 11 , che ha fornito le indicazioni sotto riportate in data 17 Dicembre 2025

Millesimi condominiali proprietà e gestione: 13,85/999,55

Millesimi condominiali scala B: 13,85/482,48

Millesimi condominiali quote acqua: 4,00/86,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal primo maggio al 30 aprile dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Corpo A

Spese condominiali ordinarie annue di gestione laboratorio	€ 1.100,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al laboratorio:	€ 1.929,95*
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	4 decreti ingiuntivi + opposizione**
Eventuali problematiche strutturali:	non note***

Comunicazioni da amministratore:

* Derivanti da: saldo esercizio 2025 (euro 1.073,95) e saldo esercizio 2024 (euro 856,00). Si evidenzia che l'ammontare delle spese non pagate al 2023 è pari al euro 9.690,93

** In corso N.4 decre ingiuntivi verso condomini per morosità, in corso opposizione da parte del Condominio ad atto di ingiunzione di pagamento da parte di MM SpA

*** Non note. CIS non presentea.

In relazione a eventuale presenza di amianto nello stabile l'amministratore dichiara di non essere in possesso del certificato di censimento amianto.

(Allegati 823_2025 Regolamento Condominio e 823_2025 Situazione versamenti*DATO OSCURATO* - GIANICOLO 10 al 17-12-2025)

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

Si veda Regolamento di Condominio.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14/10/2019, divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, incluse successive varianti:

- Nella Tavola R01 Fattibilità geologica e idraulica l'immobile ricade in: classe II Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 454 Norme di Attuazione PdR),
- Nella Tavola R02 Indicazioni urbanistiche l'immobile ricade in: TUC – Tessuto urbano consolidato – ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)
- Nella Tavola R03 Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in: Perimetro TUC: Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.i.i); ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Titolo II Capo V): Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3); - Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)
- Nella Tavola R04 NAF Analisi dei valori storico morfologici l'immobile ricade in: area priva di indicazioni
- Nella Tavola R05 Vincoli amministrativi difesa suoli l'immobile ricade in: area priva di indicazioni
- Nella Tavola R06 Vincoli di tutela e salvaguardia l'immobile ricade in: area priva di vincoli
- Nella Tavola R07 RISCHI, RUMORI E RADAR PER LA NAVIGAZIONE AEREA l'immobile ricade in: Area priva di limitazioni

- Nella Tavola R08 OSTACOLI E PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA l'immobile ricade in: Delimitazione ostacoli Art. 41.1: SOE orizzontale esterna; Pericoli per la navigazione aerea Art. 41.3: - Sub-zona 5 - Discariche, Altre forme attrattive di fauna selvatica, Impinanti eolici. Richiesta di valutazione specifica di ENAC.
- Nella Tavola All.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi l'immobile ricade in: Componenti del paesaggio (Art. 34): Aree di valorizzazione del paesaggio urbano; Giudizio sintetico prevalente: Classe 3 - Sensibilità paesaggistica media

Pratiche edilizie

Corpo A - Laboratorio

L'immobile in cui è collocato il bene oggetto di procedura è parte di un complesso costituito da tre edifici, collocati rispettivamente ai civici 8-8bis, 10-10bis, 12-12, dotati di relative licenze autorizzative.

L'immobile oggetto di procedura, identificato al civico 10bis di via Gianicolo, è stato autorizzato con:

- Licenza edilizia n. 1919 rilasciata il 18/07/1950 atti 159359/31759/1949 per "Opere edilizie in via Gianicolo 10bis" per "costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra a uso abitazione. Il seminterrato dovrà essere destinato solo agli usi previsti art. 61 del vigente Regolamento di Igiene". Inclusive:
 - tavole grafiche dei piano rialzato/piano 1/piano 2/piano 3
 - tavole grafiche di prospetto interno, prospetto esterno, prospetto lato corto, sezione e planimetria generale
- Autorizzazione edilizia richiesta il 9 luglio 1949 da S.A.C.E. Società Appartamenti Case Economiche
- Tavole in modifica del 28 settembre 1961
- Relazione terza visita per licenza di occupazione del 19 ottobre 1961 atti 192.167 33231/1961

La sottoscritta evidenzia che il faldone contiene numerose ingiunzioni risalenti alle fine anni '60-inizio anni '70 relative a tutti gli stabili di via Gianicolo 8-8bis, 10-10bis, 12-12bis a provvedere alla regolamentazione igienico edilizia degli stessi con contestuale ordinanza di inabitabilità e sgombero, a causa di irregolarità igienico edilizie rilevate nella maggior parte degli immobili oltre all'abusiva occupazione a uso abitazione di tutti i seminterrati e al non allacciamento al condotto comunale di fognatura.

In particolare relativamente allo stabile di via Gianicolo 10 bis si evidenzia l'ingiunzione del 08/06/1960 atti 141004/32380/57 e la successiva del 24/07/1961 in atti 43824/10154/61 a:

- 1-a_ regolarizzare gabinetti ai fini dell'aeroilluminazione diretta dotandoli anche di prescritta zoccolatura

1-b_ dotare gli stessi di regolamentare antigabinetto

2-a_ rendere regolamentari i cucinini (che inammissibilmente comunicano con il gabinetti) nei riguardi dell'aerazione e illuminazione diretta e dotare gli stessi di prescritta cappa

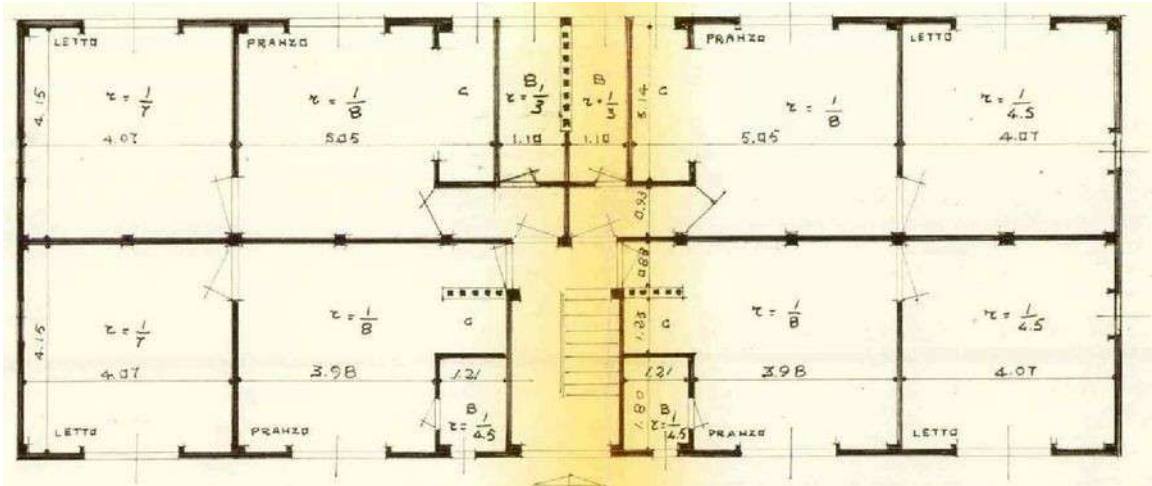
3_ provvedere a un più efficace isolamento delle pareti che presentano tracce di umidità filtrata dall'esterno

4_ presentare in scala 1_100 piante aggiornate in ogni piano nonché tipi di facciata

5_ presentare computo aggiornato dei cortili

Si vedano le tavole grafiche di modifica presentate il 28/09/1961

La sottoscritta evidenzia che le modifiche richieste sono relative agli alloggi e non riguardano il subalterno oggetto di procedura sito al piano seminterrato con destinazione non residenziale e che la documentazione in atti non contiene la licenza di abitabilità degli immobili. Relativamente all'allacciamento al condotto comunale di fognatura, la proprietà dichiara di avere provveduto, successivamente all'acquisto, al soprizzo del wc al fine di consentirne l'allacciamento.



Planimetria piano seminterrato allegata alla Licenza edilizia n. 1919 del 18/07/1950 atti 159359/31759/1949

7.1. Conformità edilizia:

Corpo A – laboratorio

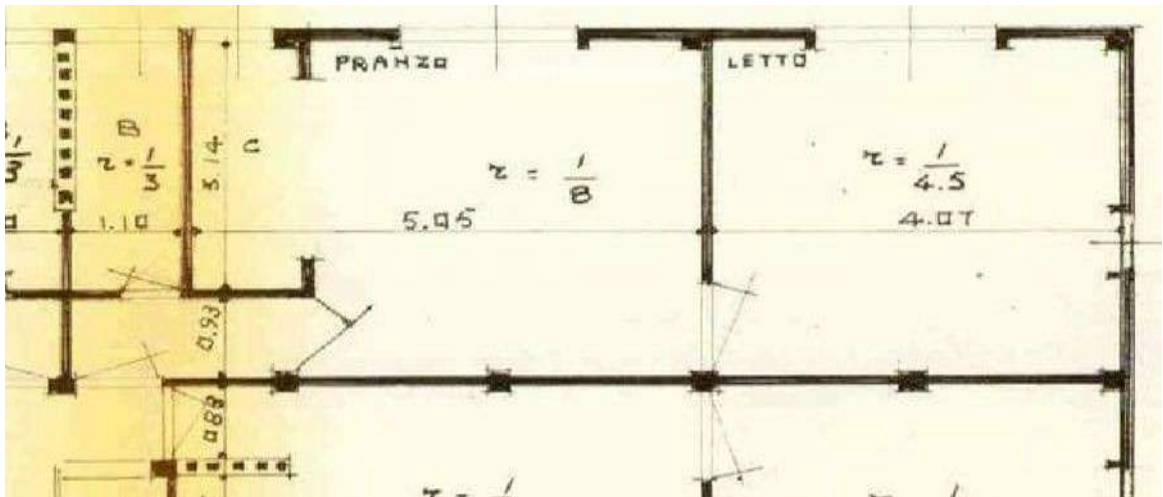
Lo **stato di fatto** rilevato del laboratorio, risulta:

NON CONFORME alla planimetria allegata alla Licenza edilizia n. 1919 del 18/07/1950 atti 159359/31759/1949

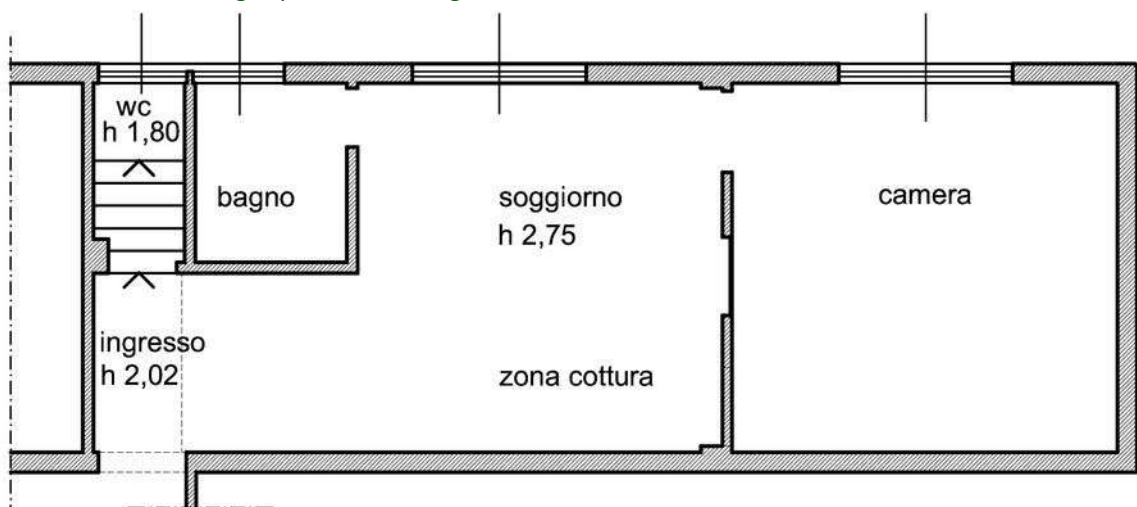
Le difformità consistono in: realizzazione bagno adiacente a locale wc, sopraelevazione zona wc, traslazione porta ingresso locale wc, realizzazione controsoffitto zona ingresso, eliminazione porta di collegamento tra ingresso e locale 1, traslazione porta di accesso al locale 2, tamponamento finestra locale 2 verso Sud-Est. Oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

In merito al soprizzo della zona wc a circa 90 cm rispetto alla quota di calpestio originaria si segnala che, compatibilmente con la legittimità dell'intervento attestabile a seguito di riscontro degli uffici competenti, questa determina una riduzione dell'altezza del locale wc a mt 1,90 circa: tale dimensione risulterebbe in difformità rispetto all'Art. 34 *Atezze minime dei locali* del Regolamento edilizio vigente all'epoca della costruzione e all'Art. 95 *Atezze minime dei locali* del Regolamento edilizio vigente, ma determinerebbe al contempo un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie del bene: la sottoscritta ritiene pertanto questa opera autorizzabile in deroga agli articoli precedenti, da verificare con gli organi competenti del Comune di Milano.

Si evidenzia inoltre che la destinazione funzionale indicata nella planimetria allegata alla Licenza di costruzione individua tutto il piano seminterrato, e nello specifico il subalterno oggetto di procedura, come unità abitativa con camera bagno soggiorno e cucina, in difformità da quanto autorizzato con la medesima Licenza edilizia, e che la documentazione in atti rileva fin dalla data di costruzione dell'immobile lo stato occupativo come residenziale, indicandone l'abusiva occupazione a uso abitazione di tutti i seminterrati. La sottoscritta rileva pertanto la non conformità della funzione abitativa, salvo eventuali procedure di trasformazione funzionale da verificare con specifico studio di fattibilità



Dettaglio planimetria allegata alla Licenza edilizia n. 1919 del 18/07/1950



Planimetria stato di fatto laboratorio

Le difformità sono sanabili mediante:

- Cambio di destinazione d'uso da verificarsi mediante specifico studio di fattibilità (Rif. art.23 del D.P.R. 380/2001)
- Ricorso all'Art. 34 bis DPR 380/2001 - Tolleranze esecutive - relativamente alla minore altezza del controsoffitto
- Pratica edilizia ed eventuali opere che risultassero finalizzate al cambio di destinazione d'uso, inclusa eventuale verifica gas radon e analisi/bonifica del terreno

Costi stimati: inclusi nella decurtazione del 30% applicata sulla sima del valore bene

7.2. Conformità catastale

CORPO A – laboratorio

Lo stato di fatto rilevato del laboratorio, alla data del sopralluogo, risulta:

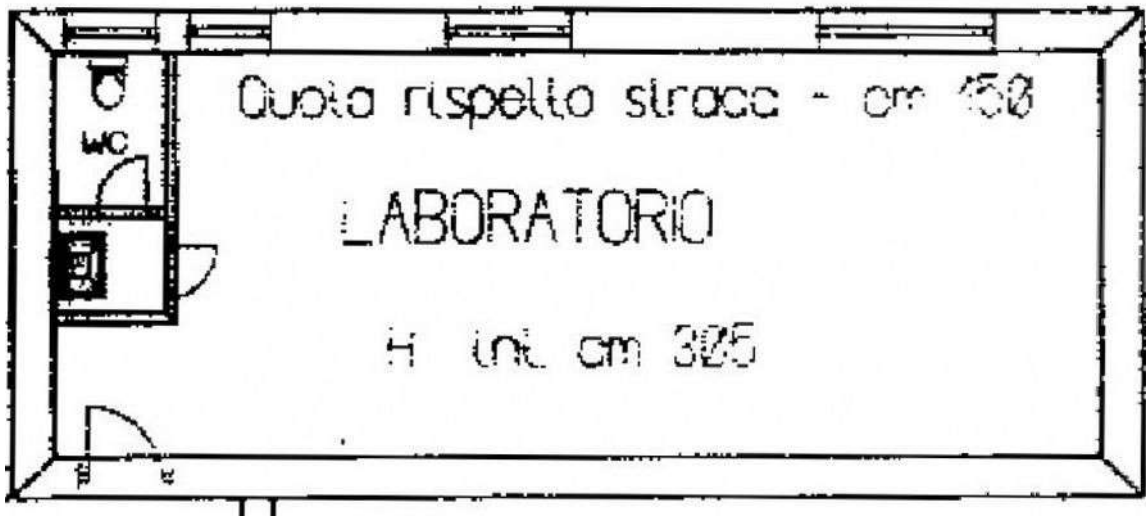
NON CONFORME alla planimetria catastale presentata il 16.07.1997 scheda n. 314262

Le difformità consistono in: destinazione a laboratorio priva di pratica autorizzativa, realizzazione bagno adiacente a locale wc, sopraelevazione zona wc, eliminazione locale antibagno, realizzazione controsoffitto zona ingresso, realizzazione parete divisoria tra locale 1 e locale 2. Oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

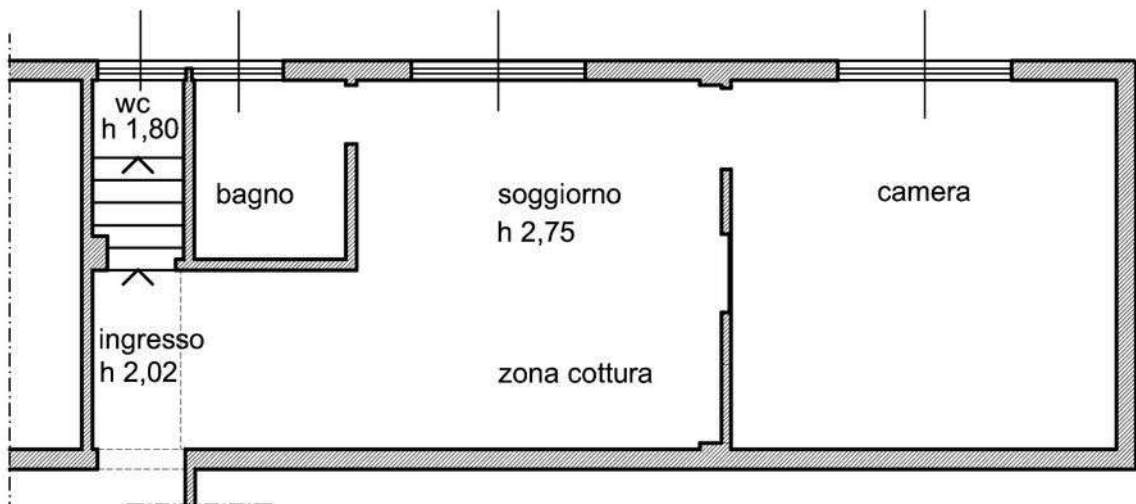
Le difformità sono sanabili mediante:

Variatione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 50,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



Planimetria catastale laboratorio



Planimetria stato di fatto laboratorio

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale di impianto e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 7193050:2005 e DPR n. 138 del 29/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq	43,30	100%	43,30
		43,30 mq lordi		43,30 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50 cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 138 del 29 marzo 1998: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha 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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluogo, effettuato in data 18/11/2025

Così come indicato nel punto relativo alle Criticità della presente relazione, il valore dell'immobile viene parametrato, come nei prospetti a seguire, attraverso una media definita tra:

- valori magazzini presenti in aree circostanti rilevati da agenzie immobiliari sul territorio, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di procedura: distribuzione, finiture e apparati coerenti con uso abitativo
- valori laboratori presenti in aree circostanti rilevati da osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate e agenzie immobiliari sul territorio

Fonti d'informazione Magazzini

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato "Magazzini"

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Novembre 2025

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario al mq	euro/mq decurtato 10%
via Romeo Frassinetti 28	magazzino piano S	67	99.000,00	1.478,00	1.330,00
via Carlo Dolci 16 uso abitazione	magazzino piano S	55	249.000,00	4.52700	4.075,00
via Carlo Dolci 16 uso abitazione	magazzino piano S	30	151.000,00	5.033,00	4.530,00
via Romeo Frassinetti 28	magazzino piano S1	85	98.000,00	1.153,00	1.038,00

via Giovan Battista Moroni	magazzino piano S 1	179	650.000,00	3.631,00	3.268,00
via delle Forze Armate 101	magazzino piano S1	245	299.000,00	1.220,40	1.100,00
via Giorgio de Chirico 3	magazzino piano S1	80	110.000,00	1.375,00	1.237,50

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato (cautelativamente decurtati del 10%) per magazzini sono compresi tra €/mq 1.038,00 e €/mq 4.500,00.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2025

Comune: Milano

Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 900.000,00 (Euro/mq)

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/SEGESTA,%20ARETUSA,%20VESPRI%20SICILIANI
Codice zona: D24
Microzona: 46
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	600	900	L	4	6	L
Negozi	Normale	1700	2600	L	10,5	16	L
Negozi	Ottimo	2650	3600	L	16,1	23	L

[Stampa](#)



Risultato interrogazione O.M.I. Magazzini

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è: "Magazzini" compreso tra 600,00 e 4.500,00 euro/mq

Fonti d'informazione Laboratori**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato "Laboratori"

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Novembre 2025

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario al mq	euro/mq decurtato 10%
via Capelcelatro 22	Laboratorio piano S1	178	311.000,00	1.798,00	1.618,20
via Gallarate snc	Laboratorio piano T	65	135.000,00	2.077,00	1.869,30
Via Roald Amundsen, 14	Laboratorio piano S1	72	85.000,00	1.181,00	1.062,90
via Felice Bislieri	Laboratorio piano S1	138	250.000,00	1.812,00	1.630,80
viale Murillo	Laboratorio piano S1	100	120.000,00	1.200,00	1.080,00
via Giovanni Fanroni San Siro	Laboratorio piano S1	72	110.000,00	1.525,00	1.372,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato (cautelativamente decurtati del 10%) per laboratori sono compresi tra €/mq 1.063,00 e €/mq 1.870,00.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2025

Comune: Milano

Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1450.000,00 (Euro/mq)

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



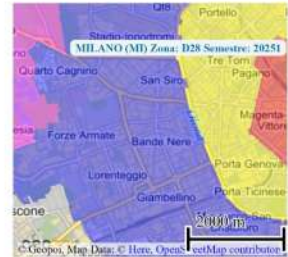
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/SEGESTA,%20ARETUSA,%20VESPRI%20SICILIANI
Codice zona: D24
Microzona: 46
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	600	950	L	3,5	5,1	L
Laboratori	Normale	950	1450	L	5	8,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione O.M.I. Laboratori

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è: "Laboratori" compreso tra 950,00 e 1.870,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

Corpo A

- livello di piano
- + orientamento
- + esposizione doppia (con ripristino finestra esistente)
- + buona distribuzione interna
- + buono stato di manutenzione appartamento, molto scarso finestre
- molto scarso stato di manutenzione delle parti comuni
- stato di manutenzione del contesto: molto scarso immobili 10 e 8, buono altri edifici
- + buona disponibilità di servizi
- + buona disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale
- locale wc rialzato con gradini
- non accessibile ai disabili

Al fine di addivenire al valore di mercato del bene, la sottoscritta ha individuato:

- come media di valore di magazzini con caratteristiche analoghe al bene oggetto di procedura: 3.000,00 euro/mq
 - come media di valore di laboratori con caratteristiche analoghe al bene in oggetto da ristrutturare : 1.442,00 euro/mq + 1.500,euro/mq valore medio ristrutturazione = 2.942,00 euro/mq
- A fronte delle criticità rilevate sullo specifico bene oggetto di procedura - potenziale cambio d'uso da valutarsi mediante specifico studio di fattibilità e scarso stato di manutenzione delle

parti comuni dell'immobile -, la sottoscritta applica una riduzione del 30% sul valore medio rilevato addivenendo a una stima media pari a 2.100,00 euro/mq

In base alle caratteristiche e alle valutazioni di cui al punto precedente si stima che il prezzo di mercato sia: 2.100,00 €/mq

8.2.Valutazione

Corpo A

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Laboratorio	C3	43,30	€ 2.100,00	€ 90.930,00
			arrotondato	€ 90.000,00

Valore complessivo Lotto 1 laboratorio **€ 90.000,00**

8.3.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 dallo scrivente perito

Valore lotto 1	€ 90.00,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (vedi punto 7)	includere nella decurtazione del 25% di valore del bene
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative arrotondate (vedi punto 7)	- € 1.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 2.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 82.500,00 € 82.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	non ricorre il caso € 66.000,00 arrotondato € 66.000,00
NB: 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Criticità da segnalare

• Difformità d'uso. In merito alla destinazione funzionale dell'immobile, la sottoscritta rileva quanto a seguire:

1. la destinazione catastale attuale corrisponde alla categoria C3_Laboratorio, dato derivante da "Variazione della destinazione del 16.07.1997 in atti dal 16/07/1997 laboratorio LABORATORIO (N. 314262.1/1997)"

2. la destinazione funzionale autorizzata è quella impressa al momento del rilascio del titolo abilitativo: nel caso specifico, come da Licenza autorizzativa n. 1919 rilasciata il 18/07/1950 atti 159359/31759/1949 che cita "Il seminterrato dovrà essere destinato solo agli usi previsti art. 61 del vigente Regolamento di Igiene", coerente con la categoria catastale C2. Si evidenzia che l'art. 6.2 del medesimo Regolamento di igiene, definisce le caratteristiche dei seminterrati, specificandone la non destinabilità ad uso abitativo; l'art. 6.3 indica le caratteristiche che tali spazi devono rispettare per essere utilizzati per attività con permanenza di persone come servizi igienici, magazzini di vendita, laboratori, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori.

3. La destinazione funzionale indicata nella planimetria allegata alla Licenza di costruzione individua tutto il piano seminterrato, e nello specifico il subalterno oggetto di procedura, come unità abitative con camera bagno soggiorno e cucina, in difformità da quanto autorizzato con la medesima Licenza edilizia, e che la documentazione in atti rileva fin dalla data di costruzione dell'immobile lo stato occupativo come residenziale, indicando l'abusiva occupazione a uso abitazione di tutti i seminterrati e l'ingiungendone alla liberazione

4. la destinazione d'uso di fatto è abitativa, essendo l'immobile allestito per corrispondere a tale funzione in coerenza con un adeguato assetto distributivo, di finiture, allestimenti, impianti.

In merito ai punti 1 e 2, la sottoscritta rileva che:

- il cambio di destinazione d'uso prevede l'elaborazione di una procedura volta a verificare la sussistenza di tutti i requisiti di legge disciplinati, a Milano, dall'art. 30 del Regolamento Edilizio, dall'art. 8 del Piano delle Regole, dall'art. 11 del Piano dei Servizi, dagli artt. 51 e 52 della Legge Regionale n. 12/2005, dall'art- 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; oltre al recupero dei piani seminterrati normati dalla Legge Regionale Lombardia n. 7 del 2017, da verificare attraverso uno specifico studio di fattibilità, al rispetto della normativa igienico-sanitaria e di eventuali indicazioni riportate nel regolamento condominiale.

- non risulta in atti alcuna procedura autorizzativa al cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio, che risulta certificato solo catastalmente (DPR 139/1986).

In merito al punto 3 la sottoscritta rileva che dalla documentazioni in atti risulta illegittimo e contestato l'uso abitativo del piano seminterrato.

La sottoscritta rileva inoltre che:

- nella zona c'è un'ampia disponibilità di immobili utilizzati come abitazioni, di categoria catastale analoga a quella del bene (C2 Magazzino), con valori di mercato prossimi al residenziale

- salvo il rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione vigente, è ammissibile una valutazione di

cambio d'uso a funzioni che prevedono la permanenza di persone - laboratorio o residenziale - da verificarsi tramite specifico studio di fattibilità

- la sottoscritta non è demandata alla redazione di uno studio di fattibilità volto al cambio d'uso del bene

A seguito di quanto sopra la sottoscritta ritiene sussistere diverse opzioni volte al ripristino della conformità dell'immobile:

1. il ripristino dello stato autorizzato mediante ripristino della categoria catastale precedente - C2 Magazzino - con redazione nuova DOCFA; pratica SCIA in sanatoria volta a legittimare lo stato di fatto del bene per diversa distribuzione interna, tamponamento finestra fronte Nord-Est, inclusa Valutazione di incidenza.

2. il cambio di destinazione d'uso dell'immobile - a laboratorio o a residenziale - da verificarsi mediante uno specifico studio di fattibilità dello stesso come indicato al punto precedente

A seguito di quanto sopra la sottoscritta valuta il bene oggetto di procedura nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo - categoria catastale C3, allestimento coerente con funzione abitativa - stimandone il valore parametrato attraverso una media definita tra:

- valori magazzini con caratteristiche analoghe rilevati da agenzie immobiliari sul territorio

- valori laboratori con caratteristiche analoghe al bene oggetto da ristrutturare per renderli compatibili uso abitativo rilevati da agenzie immobiliari sul territorio

Su tale interpolazione, la sottoscritta, a fronte delle criticità rilevate ai punti precedenti e a tutela di un eventuale acquirente, ritiene di valutare l'immobile nello stato di mercato attuale, coerentemente con: lo stato di fatto e la destinazione d'uso attuale, la difformità di destinazione d'uso rispetto alla licenza autorizzativa, il potenziale cambio di destinazione d'uso da valutarsi mediante specifico studio di fattibilità e di applicare al presumibile valore di mercato individuato una decurtazione al valore definito pari al 30%

- Altezza locale wc inferiore alle altezze minime consentite: da verificare con gli organi competenti del Comune di Milano la derogabilità rispetto agli Art. 34 *Atezze minime dei locali* del Regolamento edilizio vigente all'epoca della costruzione e Art. 95 *Atezze minime dei locali* del Regolamento edilizio vigente, a fronte del miglioramento delle condizioni igieniche sanitarie
- Discrepanza numero civico tra Atto di pignoramento (10 B) e Visura catastale (10)

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo posta elettronica.

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 13/01/2026

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 823_2025_APE
2. 823_2025_Atto di Provenienza
3. 823_2025_Certificato notarile
4. 823_2025_Comunicazione AdE Contratti di locazione
5. 823_2025_Documentazione edilizia
6. 823_2025_Elenco sintetico formalità
7. 823_2025_Mappa
8. 823_2025_Nota iscrizione 104257_18861_Ipoteca di rinnovazione
9. 823_2025_Nota di trascrizione Pignoramento
10. 823_2025_Atto di Pignoramento
11. 823_2025_Planimetria catastale
12. 823_2025_Regolamento condominiale
13. 823_2025_Situazione versamenti*DATO OSCURATO* - GIANICOLO 10 al 17-12-2025
14. 823_2025_Visura storica catastale
15. 823_2025_Perizia privacy
16. 823_2025_Attestato invio stima alle parti