

**ALLEGATO 8**

**Aggiornamento a seguito dell'udienza del 03.02.2026**

**Copia privacy elaborato di stima**



**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**RG. 166/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**  
Custode: **Avv. Manuela Sorge**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Milano, Via privata Alessandro Scanini n. 21

**Aggiornamento a seguito dell'udienza del 03.02.2026**



## INDICE

<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>	<b>3</b>
<b>1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>4</b>
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 <i>Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
<b>2 DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>6</b>
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
<b>3 STATO OCCUPATIVO</b>	<b>8</b>
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
<b>4 PROVENIENZA</b>	<b>9</b>
4.1 Proprietà attuale	
4.2 Precedenti proprietà	
<b>5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
<b>6 CONDOMINIO</b>	<b>11</b>
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	



<b>7</b>	<b>VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE</b>	<b>12</b>
7.1	Verifica urbanistica	
7.2	Verifica edilizia	
7.3	Verifica catastale	
<b>8</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>16</b>
8.1	Informazioni relative alla consistenza	
8.2	Calcolo	
<b>9</b>	<b>STIMA</b>	<b>17</b>
9.1	Criterio di stima	
9.2	Fonti di informazione	
9.3	Valutazione	
9.4	Adeguamenti e correzioni alla stima	
<b>10</b>	<b>GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>CRITICITA' DA SEGNALARE</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE</b>	<b>19</b>



**RIEPILOGO SINTETICO****Milano, Via privata Alessandro Scanini n. 21****CORPO A**

**Appartamento a piano secondo di due locali oltre servizi, in stabile di ringhiera senza ascensore, con porzione di ballatoio e vano ripostiglio su ballatoio**

**DATI CATASTALI**

Bene in Milano, Via Alessandro Scanini n. 21

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 368, mappale 159, subalterno 711**

**STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo, l'immobile risultava disabitato.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, presente contratto n. TNL 2019/3T/25752, dal 01.10.2019 al 30.09.2023 ma, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, fermo al 30.09.2023. I debitori riferivano che gli occupanti hanno lasciato l'immobile all'improvviso.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**CORPO B**

**Box a piano terra nel cortile interno**

**DATI CATASTALI**

Bene in Milano, Via Alessandro Scanini n. 21

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: **foglio 368, mappale 159, subalterno 10**

**STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo, l'immobile risultava ingombro di scatoloni, mobilio e oggetti vari.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

L'Agenzia delle Entrate non comunicava sussistenza di contratti.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:	<b>€ 89.000,00</b>
da occupato:	€ 76.000,00



# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Milano, Via privata Alessandro Scanini n. 21

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano secondo, in stabile di ringhiera senza ascensore, composto da locale con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con piccolo affaccio. Porzione di ballatoio antistante l'ingresso di proprietà. Ripostiglio di pertinenza su ballatoio.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (All.1.1):

Intestati:

[REDACTED]

Dati identificativi: foglio 368 mappale 159 sub. 711

Dati classamento: categoria A/3 – zona censuaria 3 - classe 3 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale 37,00 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 36,00 m<sup>2</sup> - rendita € 397,67.

Indirizzo: Via Alessandro Scanini n. 21 – piano 2.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 22.02.2006 - pratica n. MI0113816 (n. 10939.1/2006);
- variazione del 22.02.2005 - pratica n. MI0173972 - diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 41352.1/2005).

#### 1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: appartamento: mappale 157, Via Scanini, altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio comune, cortile comune; ripostiglio: cortile comune, ballatoio comune, altro ripostiglio proprietà di terzi, cortile comune.

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

Nessuna.



**CORPO B****1.1. Descrizione del bene**

Box a piano terra, in cortile comune.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (All.1.2):**

Intestati:

[REDACTED]

Dati identificativi: foglio 368 mappale 159 sub. 10

Dati classamento: categoria C/6 – zona censuaria 3 - classe 3 – consistenza 14,00 m<sup>2</sup> – superficie catastale 14,00 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 36,00 m<sup>2</sup> - rendita € 70,13.

Indirizzo: Via Alessandro Scanini n. 21 – piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 28.01.2016 - pratica n. MI0037506 - aggiornamento planimetrico (n. 11700.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17.09.2004 - pratica n. MI0586678 (n. 77151.1/2004);
- variazione del 16.06.2003 - pratica n. 545855 - proposta di classamento (n. 34317.1/2003);
- unità afferenti edificate su aree di corte del 24.01.1990 - pratica n. 545855 - in atti dal 16.06.2003 - preallineamento (n. 50503\1/1990).

**1.4. Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: altro box proprietà di terzi, cortile comune, mappale 160, mappale 729, mappale 195.

**1.5. 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 di quartiere e zona**

Comune di Milano, zona Ovest, Baggio.



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

Servizi offerti dalla zona: presenza di varie attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 67 Baggio (Via Scanini) - P.le Baracca e linea 433 Rho (Ospedale) - Bisceglie M1 a 200 metri.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricati (All. 2.1)

### - **Fabbricato CORPO A**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio di ringhiera di tre piani fuori terra e quarto derivante da recupero di sottotetto, oltre interrato, senza ascensore.

**Condizioni generali fabbricato.** Le condizioni del fabbricato sono scarse. Si notano fenomeni infiltrativi in facciata, con distaccamento di intonaco, sulle scale, sui pianerottoli (con ferri a vista), nell'androne, nel ballatoio. Si richiama quanto riportato al § 5.

#### **Caratteristiche descrittive fabbricato**

Copertura	a doppia falda, oggetto di recupero di sottotetto, copertura in lamiera.
Strutture	muratura piena.
Ascensore	non presente.
Finiture	intonaco tinteggiato.
Pavimentazione	<u>pianerottoli</u> : piastrelle ceramiche; <u>androne e cortile</u> : piastrelle in cemento; <u>scale</u> : pietra.
Ingresso	portone legno.

### - **Fabbricato CORPO B**

Fabbricato di un piano fuori terra in c.a. con copertura con guaina bituminosa.

**Condizioni generali fabbricato.** Le condizioni sono sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### **CORPO A**

#### **(All. 2.2)**

### **Appartamento**

**Altezza interna**: metri 2.97 circa.

**Condizioni generali appartamento.** Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si riscontra muffa diffusa sulle pareti, in particolare in corrispondenza dei ponti termici e del muro di spina centrale (con tracce di fenomeni infiltrativi verosimilmente dal piano superiore).



**Caratteristiche descrittive appartamento**

Esposizione	doppia, a est, su Via Scanini, a ovest su ballatoio.
Infissi esterni	alluminio e vetro doppio; persiane.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle ceramiche in tutti i locali.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

**Impianti**

Elettrico	sottotraccia; da verificare se funzionante e a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se funzionante e a norma.
Gas	da verificare se a norma. <u>Nota.</u> Assenza di cappa aspirante sui fornelli a gas: non a norma.
Termico	riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo, con caldaia nell'angolo cottura; emissione con radiatori in alluminio; da verificare se funzionante e a norma.

**Ripostiglio**

**Altezza interna:** metri 3.17 circa.

**Descrizione e condizioni generali ripostiglio.** Lo stato manutentivo è scarso. Presente impianto elettrico con interruttore, prese e punto luce. Impianti da verificare se funzionanti e a norma. La porta è in alluminio verniciato, al sopralluogo con maniglia smontata. Presente finestra in ferro e vetro singolo. Plurime infiltrazioni su plafone e pareti.

**CORPO B**

**(All. 2.3)**

**Box**

**Altezza interna:** variabile, a salire, pari a metri 2.33 circa all'ingresso.

**Descrizione e condizioni generali box.** Lo stato manutentivo è sufficiente. Pareti e plafoni in c.a. intonacato. Basculante in alluminio. Pavimento in gres ingelivo.

**2.4. Certificazione energetica**

- **CORPO A:** non presente Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.



- **CORPO B**: non presente e non necessario.

## 2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

## 2.6. Certificazioni di idoneità statica

### - **Fabbricato CORPO A (All. 6.2)**

L'Amministrazione di Condominio ha fornito Certificato di Idoneità Statica – Verifiche di 1° livello in data 08.02.2021. Il Certificato è stato emesso con riserva. Il tecnico certificava: "che le strutture portanti e secondarie dell'edificio situato in Milano Via Alessandro Scanini n. 21 come da tavole allegate sono idonee a sostenere in sicurezza i carichi di progetto previsti dalla normativa vigente all'epoca della costruzione con riserva per il balcone al piano primo lato cortile. Per quanto concerne il balcone questo è stato parzialmente risanato con il posizionamento di una putrella HEA 160 sotto la trave in c.a. di bordo ma deve ancora essere consolidato il solaio in latero-cemento. Si dà pertanto prescrizione per il suo risanamento". Si legge che il CIS doveva essere confermato entro due anni con il risanamento del balcone ammalorato. Non fornito CIS aggiornato.

### - **Fabbricato CORPO B**

Non fornito.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 04.12.2025 alla presenza della figlia dei debitori. L'immobile è apparso disabitato, con arredi, oggetti e suppellettili abbandonate, in pessimo stato manutentivo. Dal Certificato anagrafico fornito dal Custode, i debitori risultano residenti in altro indirizzo (**All. 3.1**). Veniva riferito dalla figlia dei debitori che gli affittuari avevano lasciato l'immobile all'improvviso.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato (**All. 3.2**) in data 17.11.2025 che: "da interrogazione in Anagrafe Tributaria, per i soggetti e gli immobili indicati risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 il contratto n. TNL 2019/3T/25752, fermo al 30/09/2023". Il contratto fornito aveva validità dal 01/10/2019 al 30/09/2023, rinnovato per anni quattro in caso di mancata disdetta/rinnovo. Era sottoscritto solo dal [REDACTED]. Al sopralluogo, tuttavia, il bene risultava in disuso come sopra indicato.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietà

- **dal 01 aprile 2005 a oggi**

[REDACTED] In forza di scrittura privata autentica Notaio [REDACTED] in data 01.04.2005 rep.



10088/6390, trascritta a Milano 1 in data 05.04.2005 ai nn. 22578/12814 **(All. 4.1)**. Vende: [REDACTED].

#### 4.2. Precedenti proprietà

- **dal 22 ottobre 2004 al 31 marzo 2005**

[REDACTED], per la quota di piena proprietà. In forza di scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED] del 22.10.2004 rep. 8264/5186, trascritta a Milano 1 in data 26.10.2004 ai nn. 85828/52819 **(All. 4.2)**. I beni compravenduti, tra maggior consistenza, sono gli originari dell'attuale CORPO A (subalterni 7, 8, 9) nonché il CORPO B. Vende: [REDACTED].

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] alla data del 20.03.2025 **(All. 5.1)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 27.12.2025 sui debitori e sull'immobile **(All. 5.2)**, si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

#### 5.1. Vincoli ed 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.

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

- **Iscrizioni**
  - **ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo – atto Notaio Rosanna Di Mauro del 01.04.2005 rep. 10089/6391.

Iscritta a: Milano 1 in data 05.04.2005 ai nn. 22579/5046.

Importo capitale: € 190.000,00.

Importo ipoteca: € 285.000,00.



**Nota.** L'ipoteca risulta rinnovata con iscrizione in data 24.03.2025 ai nn. 19474/3401.

– **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca della riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 9535/6816 emesso dal Tribunale di Roma il 22.11.2016.

Iscritta a: Milano 1 in data 23.11.2016 ai nn. 76367/13498.

Importo capitale: € 34.160,41.

Importo ipoteca: € 68.320,82.

– **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca della riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 10516/6817 emesso dal Tribunale di Roma il 28.09.2017.

Iscritta a: Milano 1 in data 03.10.2017 ai nn. 68748/12171.

Importo capitale: € 56.294,22.

Importo ipoteca: € 112.588,44.

– **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca della riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 11530/6818 emesso dal Tribunale di Roma il 07.02.2018.

Iscritta a: Milano 1 in data 09.02.2018 ai nn. 10042/1583.

Importo capitale: € 42.563,93.

Importo ipoteca: € 85.127,86.

– **Ipoteca legale**

Nessuna.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Milano - in data 30.01.2025 rep. 1671.

Trascritto a: Milano 1 in data 18.03.2025 rep. 17866/12995.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna. Presente annotazione del 15.09.2005 ai nn. 70180/12760 di restrizione di beni con riferimento alla ipoteca al n. 17281 di Registro Particolare del 26.10.2004.



## 6. CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo Studio [REDACTED] (All. 6.1).

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto in data 09.12.2025 indicando quanto segue:

*"In qualità di amministratore pro-tempore del condominio Via Scanini 21 – Milano – dichiaro che i sig.ri [REDACTED] hanno concordato un piano di rientro per il pagamento delle spese condominiali. Alla data odierna il debito ammonta ad € 2.344,62 e comprende il saldo spese gestione ordinaria 2023/2024 e il preventivo gestione ordinaria 2024/2025. Non sono state deliberate spese straordinarie. Le spese ordinarie, per entrambe le unità immobiliari, ammontano a circa € 1.300,00. I mm. di proprietà riguardanti l'appartamento sono 70,04. I mm. di proprietà riguardanti il box sono 29,57. Il condominio, alla data odierna, non ha intrapreso alcuna pratica legale."*

L'appartamento è individuato come unità 8 e il box come unità 15. Il saldo esercizio 2023-2024 è € 1.125,53 per l'appartamento e € 247,50 per il box mentre il saldo esercizio 2024-2025 è € 989,06 per l'appartamento e € 283,64 per il box.

Opere straordinarie. Erano state svolte attività preliminari per il Superbonus 110%, poi non eseguito, e il tetto presenta criticità per mancanza di isolamento termico e infiltrazioni. Dal Verbale dell'Assemblea del 31.01.2025 (All. 6.2) l'Amministratore riportava che: "Si discute circa la necessità di eseguire interventi di manutenzione nell'edificio. Dopo ampio dibattito si delibera di richiedere offerte per il rifacimento del tetto in edilizia acrobatica, per evitare i costi del ponteggio, o in edilizia tradizionale. Si dovrà poi convocare assemblea straordinaria per la discussione delle offerte. Si chiede di preventivare il rifacimento degli intonaci delle scale. Si chiede di valutare eventuale installazione di faretto con pannello solare e sensore di presenza, davanti all'ingresso degli sgabuzzini. Si approva l'intervento di eliminazione perdita dalla tubazione del pluviale in facciata".

Eventuali problematiche strutturali. Fornito CIS di 1° livello relativo al fabbricato principale dove era specificata la necessità di intervenire sul balcone del piano primo (All. 6.3). Non si dispone di ulteriore documento aggiornato. Non fornito CIS relativo al fabbricato box.

Millesimi. Come indicato dall'Amministratore e nel titolo di provenienza, i millesimi di proprietà riguardanti l'appartamento sono 70,04 e quelli riguardanti il box sono 29,57.

Regolamento di Condominio. L'Amministratrice forniva Regolamento di Condominio (All. 6.4), che costituisce peraltro l'allegato C del titolo di provenienza atto Notaio [REDACTED] rep. 10088/6390 del 01.04.2005 (All. 4.1).

### **AVVERTENZA**

**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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati 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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.**



**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Il CORPO A non è accessibile: l'appartamento si trova a piano secondo in stabile senza ascensore né servoscala. Il CORPO B è accessibile in quanto posto a piano terra.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1. Verifica urbanistica**

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuto urbano di recente formazione;
- Tessuti urbani compatti a cortina;
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 2;
- Fattibilità con consistenti limitazioni – Ilc.
- 

**7.2. Conformità edilizia****Storia edilizia****- CORPO A****a. Atti di Fabbrica (All. 7.1)**

L'impianto è ante 01.09.1967, edificato in forza dei seguenti titoli:

- **Nulla Osta del 30.12.1929 atti 175144/37905** rilasciato al [REDACTED] per costruzione di casa d'abitazione. Gli attuali ripostigli costituivano le originarie latrine su ballatoio.
- **Licenza di occupazione del 09.06.1933 n. 469.**

**a. Pratiche successive**

Il fabbricato risulta interessato dalle seguenti successive pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività del 23.11.2004 PG 1176354/2004** per recupero sottotetto con innalzamento del terzo piano.
- **Denuncia di Inizio Attività del 25.11.2004 PG 1186427/2004 (All. 7.2)** presentata al Consiglio di Zona n. 7 da [REDACTED] con riferimento ai subalterni originari 4, 5, 6 (a piano primo) e 7, 8, 9 (a piano secondo). L'intervento ha riguardato: *“demolizione e costruzione di tavolati in laterizio per diversa distribuzione interna, formazione di*



nuovi servizi igienici interni (le unità immobiliari usufruiscono tuttora di latrine esterne), alle nuove unità immobiliari. Trattasi di miglioria sotto il profilo igienico sanitario”.

- **C.I.L.A. Superbonus P.G. 633459/2022 del 24.11.2022** per: “interventi di efficientamento energetico: installazione di cappotto esterno su pareti verticali, installazione di isolante in copertura sotto tegole, sostituzione caldaie autonome destinate a produzione ACS e riscaldamento, sostituzione infissi parti private e chiusure oscuranti”. I lavori non sono stati eseguiti.

## - **CORPO B**

Il corpo box interno è stato edificato a seguito di **Richiesta di Autorizzazione in data 17.07.1987 atti 177852 (All. 7.3)**, pervenuto al Settore Edilizia Privata in data 23.07.1987. Nella documentazione resa disponibile dal Comune di Milano, si rileva la cronistoria di seguito descritta.

- In data 12.08.1987 veniva richiesto di integrare con fotografia dell'area interessata, che veniva protocollata in data 24.09.1987 atti n. 6113/87 E.P.
- In data 08.10.1987 l'Ufficio di Igiene e Sanità esprimeva parere favorevole sotto il profilo igienico-sanitario.
- In data 27.10.1987, l'Ufficio Fognatura indicava la necessità di presentare progetto fognatura del piano terra.
- In data 24.11.1987 veniva spedita richiesta integrativa della pratica con richiesta del progetto fognatura, recapitata alla parte in data 10.12.1987.
- In data 16.01.1988, il [REDACTED] presentava comunicazione di inizio lavori, richiamando il “*silenzio-assenso maturato in data 24.11.1987*”.
- In data 03.02.1988 la Ripartizione Edilizia Privata – Ufficio Piccole Opere, indicava quanto segue: “*trattasi di progetto relativo a costruzione di boxes nel cortile di proprietà in un immobile ricadente in zona B2-18.4. Le opere presentano irregolarità urbanistico-edilizie evidenziate nei rapporti S.T.C. Fognatura Privata del 27.10.1987. Rilevato che per il progetto in questione è già maturato il silenzio-assenso in data 23.11.1987, si sottopone la presente a codesta C.E. perché valuti se sussista l'interesse pubblico attuale e concreto all'annullamento dell'autorizzazione implicita*”.
- In data 16.02.1988, la Commissione Edilizia nella relativa seduta emetteva il seguente voto: “*data la consistenza delle opere non si avvisa un interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento del silenzio assenso di cui all'art. 7 della legge 25-3-82 n. 94*”.
- In data 24.02.1988, il Settore Edilizia Privata – Ufficio Piccole Opere, trasmetteva ai Vigili Urbani per le verifiche di competenza.
- In data 12.05.1988 il Comando di Zona effettuava verifica così relazionando: “*il Vigile Urbano di quartiere il giorno 10.05.88 ha accertato che i lavori di cui alla presente autorizzazione sono stati eseguiti ed ultimati in linea di massima conformi al tipo approvato, salvo diversa valutazione tecnica da parte degli uffici competenti*”.

Nel titolo di provenienza è indicato, con riferimento alla richiesta di cui sopra, che per la stessa “*risulta formalizzato il silenzio assenso in data 24.11.1987 con denuncia d'inizio lavori in data 16.01.1998 prot. 12241*”: tale denuncia del 1998 richiamata non risulta nel database consultabile del Comune e, su richiesta nell'istanza di accesso agli atti, non è stata fornita dal Comune. Il silenzio-assenso risulta infatti richiamato nelle istruttorie di cui sopra.

**Avvertenza.** Sebbene da quanto sopra il Comune stesso evidenzia la sussistenza di tale silenzio-assenso, non risulta presente nel fascicolo fornito né la comunicazio-



ne di fine lavori, né la richiesta di Agibilità. Il fabbricato non dispone nemmeno del progetto strutturale con relativo collaudo.

### Difformità riscontrate

#### - **CORPO A**

- a. Con riferimento agli Atti di Fabbrica, si evidenziano alcune imprecisioni (altezza, quote lineari, rappresentazione di balcone, ...).
- b. Con riferimento alla DIA, si riscontrano discordanze tra la grafica delle tavole e quanto rilevato (con slittamento nella posizione dei tavolati, imprecise rappresentazioni, ecc.). Si evidenzia che in tale DIA le dimensioni minime dei locali sono riferite al R.E. del 1999: dunque con soggiorno con angolo cottura di minimo 14 mq (oggi aumentati a mq 17). I ripostigli, ex latrine, non risultano oggetto di lavori.

#### - **CORPO B**

- c. Con riferimento alla richiesta di autorizzazione del 1987, si riscontra discordanza tra la grafica delle tavole e quanto rilevato con riferimento all'altezza.
- d. Si ricorda, inoltre, l'insussistenza di Agibilità, con carenza di calcoli strutturali e relativo collaudo.

### Regolarizzazione edilizia

#### - **CORPO A**

Al fine di regolarizzare e correttamente rappresentare lo stato di fatto:

- a. per quanto riguarda le difformità dagli Atti di Fabbrica, qualora non rientranti nelle tolleranze di cui all'articolo 34bis del D.P.R. 280/2001, le stesse si possono intendere ricomprese nella fattispecie prevista dall'articolo 34ter, con le sanzioni di cui all'articolo 36bis comma 5 lettera b;
- b. per quanto concerne le difformità dalla D.I.A. del 25.11.2004 PG 1186427/2004, occorre considerare i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Si ricorda tuttavia quanto sopra indicato, ossia che l'attuale Regolamento Edilizio prevede una superficie minima di 17,00 mq per locale soggiorno con angolo cottura, diversamente dal precedente Regolamento che permetteva un minimo di 14,00 mq.

La regolarizzazione interessa congiuntamente le diverse proprietà immobiliari confinanti e coinvolte.

#### - **CORPO B**

- c. In questo caso, trattandosi di opere eseguite dopo la Legge n. 10/77, non è possibile rifarsi a quanto previsto dall'art. 34ter e, al fine di regolarizzare e correttamente rappresentare lo stato di fatto, occorre computare i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, congiuntamente alle proprietà degli altri box del fabbricato, richiamando quanto introdotto dal Decreto Salva-Casa all'articolo 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).
- d. A seguito delle regolarizzazioni di cui sopra, occorrerà procedere con pre-



sentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, con la documentazione richiesta (tra cui collaudo statico, impianto fognario, prevenzione incendi, ...).

Occorrerà la verifica di idoneità statica per le pratiche di cui sopra.

#### **In conclusione:**

con riferimento a tutto quanto sopra, a fronte del fatto che gli Uffici preposti non rilasciano pareri preliminari scritti in assenza di presentazione delle opportune pratiche, non essendo dunque definibili in modo preciso modalità, costi e iter relativi alla risoluzione delle criticità esposte, la sottoscritta ritiene equo stimare i costi complessivi per CORPO A e CORPO B per spese tecniche, diritti e oblazioni a carico dell'unità (nell'ipotesi verosimile che l'Ufficio richieda una regolarizzazione comune tra le unità) in **€ 6.500,00** oltre accessori di legge.

**Avvertenza.** In assenza di presentazione di idonea pratica, l'Ufficio non si esprime formalmente in via preliminare e, di conseguenza, le considerazioni di cui sopra e i costi stimati sono da intendersi necessariamente indicative.

### 7.3. Conformità catastale

#### Storia catastale

##### - **CORPO A**

I subalterni originari del bene a piano secondo erano i subb. 7, 8, 9 **(All. 1.3)**. A seguito di presentazione della DIA di cui sopra, gli stessi sono stati soppressi ed è stato costituito il sub. 711 oggetto di Procedura, con variazione del 22.02.2005, unitamente ai limitrofi 709 e 710.

##### - **CORPO B**

Il bene è stato accatastato in data 24.01.1990 con pratica n. 545855 (n. 50503\1/1990) per "unità afferenti edificate su aree di corte - preallineamento" **(All. 1.4)**. Tale scheda risulta in atti dal 16.06.2003.

#### Difformità riscontrate

##### - **CORPO A**

Si richiamano le difformità già descritte al § 7.2.

##### - **CORPO B**

Si richiamano le difformità già descritte al § 7.2.

#### Regolarizzazione

##### - **CORPO A**

Con riferimento all'appartamento, previa regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al punto 7.2, si può procedere a ripresentare scheda con modello Docfa. Il



ripostiglio dovrà essere accatastato separatamente con autonomo identificativo come richiesto dall'Agenzia delle Entrate. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: **€ 350,00** oltre accessori di legge.

#### - **CORPO B**

Con riferimento al box, previa regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al punto 7.2, si può procedere a ripresentare scheda con modello Docfa. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: **€ 250,00** oltre accessori di legge.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto.

#### **CORPO A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m <sup>2</sup>	37,00	100%	37,00
Aggetto	m <sup>2</sup>	1,00	30%	0,30
Ballatoio	m <sup>2</sup>	1,44	30%	0,43
Ripostiglio	m <sup>2</sup>	1,50	25%	0,38
			<b>arrotondati</b>	<b>38,00</b>
				<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>

#### **CORPO B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	m <sup>2</sup>	13,86	100%	<b>14,00</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

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

Valori desunti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi (1° semestre 2025) e Borsino Immobiliare (dicembre 2025), confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona con riferimento ad immobili con caratteristiche simili e con i dati ricavabili dal servizio OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" inerente alle compravendite degli ultimi mesi disponibili (luglio-agosto 2025).

#### - **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**

##### **Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2025**

Milano

Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5 –Tipologia prevalente: Abitazioni civili

##### **Abitazioni di tipo economico – stato normale**

valore di mercato: **min. 1.700,00 €/mq – max. 2.400,00 €/mq**

##### **Box**

valore di mercato: **min. 1.100,00 €/mq – max. 1.600,00 €/mq**

#### - **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

##### **1° Semestre 2025**

Città Settore Ovest – Zona 64 – Baggio-Quinto Romano

##### **Appartamenti vecchi o da ristrutturare**

valore di mercato: **min. 1.300,00 €/mq – max 2.050,00 €/mq**

##### **Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio**

valore di mercato: **min. 2.300,00 €/mq – max 2.700,00 €/mq**

##### **Box**

valore di mercato: **min. 15.000,00 € – max 23.000,00 €**

#### - **Valori relativi al Borsino Immobiliare – dicembre 2025**

ZONA: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO



**Abitazioni in stabili di fascia media**valore di mercato: **min. 2.242,00 €/mq – max. 3.037,00 €/mq****Abitazioni in stabili di seconda fascia**valore di mercato: **min. 1.921,00 €/mq – max. 2.182,00 €/mq****Box**valore di mercato: **min. 1.145,00 €/mq – max. 1.467,00 €/mq****9.3. Valutazione**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>CORPO A</b>	38,00 m <sup>2</sup>	2.200,00 €/m <sup>2</sup>	<b>83.600,00 €</b>
<b>CORPO B</b>	14,00 m <sup>2</sup>	a corpo	<b>20.000,00 €</b>
<b>LOTTO UNICO</b>			<b>103.600,00 €</b>

**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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 5.180,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 7.100,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio - 2.344,62 €

**Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni** **88.975,38 €**  
arrotondato **89.000,00 €**

**Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%)** **75.629,07 €**  
arrotondato **76.000,00 €**

**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

L'immobile risultava locato con il contratto di cui al § 3.2 ma al sopralluogo è risultato disabitato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato al § 6 in merito alle problematiche condominiali e ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

## 13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

### 1 Documentazione catastale

- 1.1 estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO A
- 1.2 estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO B
- 1.3 Planimetrie storiche CORPO A
- 1.4 Planimetria storiche CORPO B

### 2 Documentazione fotografica

- 2.1 Esterno e parti comuni
- 2.2 CORPO A
- 2.3 CORPO B

### 3 Documentazione in merito allo stato occupativo

- 3.1 Certificato anagrafico debitori
- 3.2 Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto locazione

### 4 Provenienza

- 4.1 Atto Notaio [REDACTED] in data 01.04.2005 rep. 10088/6390
- 4.2 Trascrizione atto Notaio [REDACTED] del 22.10.2004 rep. 8264/5186

### 5 Documentazione ipotecaria ventennale

- 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate

### 6 Documentazione Amministrazione di Condominio

- 6.1 Dichiarazione Amministrazione con stato debitorio
- 6.2 Verbale ultima assemblea del 31.01.2025
- 6.3 CIS
- 6.4 Regolamento di Condominio

### 7 Documentazione edilizia



- 7.1 Nulla Osta del 30.12.1929 atti 175144/37905 e Licenza di occupazione del 09.06.1933 n. 469
- 7.2 Denuncia di Inizio Attività del 25.11.2004 PG 1186427/2004
- 7.3 Richiesta di Autorizzazione in data 17.07.1987 atti 177852, integrata in data 24.09.1987 atti n. 6113/87 E.P.

**8 Copia privacy elaborato di stima**

---

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 20 (venti) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai debitori via posta e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 30.12.2025  
aggiornamento 17.02.2026

  
L'Esperto Nominato  
arch. Alessandra Testa

---

