

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 811/2025

Giudice: Dott.ssa Francesca Maria Mammone

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Debitore: [REDACTED] per la quota del diritto di proprietà di 1/1

Creditore: Credit Agricole Italia Spa [REDACTED]

Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore: l'avv. Laura Chillé. [REDACTED]

Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano Via Budrio n. 36**

Catastalmente identificata al Foglio 367 Particella 169 Subalterno 705 Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4

Data udienza di comparizione parti: 28/01/2026 ore 11.00 poi differita al **4 marzo 2026 alle ore 12.00.**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO SU DUE PIANI VIA BUDRIO N. 36 MILANO (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO LOTTO UNICO Appartamento su due piani

LOTTO UNICO composto da (dati catastali):

- **APPARTAMENTO su due piani – Via Budrio n. 36** accesso pedonale/carrabile

Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano** Categoria: **A4 (Abitazione di tipo popolare)**

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **367**, Mappale **169**, Sub. **705**, Piano **T-1**, Categoria **A/4** Classe **4**

Consistenza **6 vani** Rendita €. **666,23**

STATO OCCUPATIVO

occupato da terzo (assegnazione casa familiare non opponibile); bene da considerarsi libero al decreto di trasferimento

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Nessuno

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del

diritto di proprietà

STATO LOTTO: OCCUPATO libero al decreto di trasferimento (assenza di titoli opponibili)

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO : € 346.000,00

<p>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO € 317.000,00 (arrotondato)</p>

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione/titolo di occupazione opponibile*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

- 9.1 Criterio di stima*
- 9.2 Fonti di informazione*
- 9.3 Valore applicato nella stima*
- 9.4 Valore finale*

9.5 Valutazione del lotto

9.6 Adeguamenti e correzioni della stima

9.7 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità del canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO UNICO
APPARTAMENTO SU DUE PIANI**

Beni oggetto di stima siti in
Via Budrio n. 36 nel Comune di **Milano (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel Comune di Milano, in Via Budrio n. 36, oggetto di pignoramento è un appartamento ricavato dalla trasformazione di un ex cascina, composto da quattro locali oltre servizi, sviluppato su due livelli (piano terra e primo) con ingresso indipendente dal cortile comune al piano terra. L'unità fa parte di un complesso residenziale derivante da ex edifici rurali, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti per le parti comuni, come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà di:**

_____ piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **07/10/2025**:

- Appartamento sviluppato su due livelli (piano terra e piano primo) – Via Budrio n. 36,
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Milano (MI)
- Categoria: **A/4** (abitazione di tipo popolare)
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **367**, Mappale **169**, Sub. **705**, **Piano T-1**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 666,23, Zona censuaria 3

Superficie catastale abitazione:

- **Totale:** 66 m²
- **Totale escluse aree scoperte:** 65 m²

Categoria catastale **A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE**

Unità abitative inserite in fabbricati di qualità edilizia modesta, con finiture semplici, impianti essenziali e dotazioni accessorie limitate; i vani presentano dimensioni contenute, disimpegno funzionale e servizi igienici e cucina con rivestimenti ordinari.

Variazioni – come da visura storica:

- Variazione del 29/07/2004, pratica n. MI0512366, causale "creazione W.C.", con passaggio da categoria A/5 ad A/4 e aggiornamento della rendita.
- Variazione del 29/07/2005, pratica n. MI0568130, causale "variazione di classamento", con conferma della categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani.
- Variazione del 09/10/2007, pratica n. MI0853593, causale "variazione di toponomastica" e deposito dell'attuale planimetria catastale, con aggiornamento dell'indirizzo da Via Budrio 38 a Via Budrio 36

Baggio dovrebbe essere servito direttamente, in un eventuale futuro, dalla linea M1 della metropolitana. A dicembre 2018 il comune di Milano ha approvato il piano di fattibilità tecnica ed economica per il prolungamento dal capolinea di via Bisceglie fino al Quartiere degli Olmi: il tracciato di 3,3 km prevede tre stazioni: Valsesia, Baggio e Quartiere Olmi (nomi provvisori).

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con sufficiente possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini. In via Forze armate fermata ATM autobus 67

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Fabbricato e contesto – Via Budrio 36, Milano

Il compendio residenziale di via Budrio 36 deriva dalla trasformazione di un ex corpo di cascina, oggi articolato in un edificio principale disposto su due piani fuori terra, allineato lungo il percorso interno di accesso, e in un corpo separato ad uso box auto ad un piano fuori terra. La struttura portante è presumibilmente in muratura di laterizio, con pilastri e setti in mattoni faccia a vista e tamponamenti intonacati e tinteggiati. La copertura è a falde, con orditura in legno a vista sul prospetto cortilizio e manto in tegole di laterizio; gronde e pluviali sono in lamiera metallica.

L'accesso avviene da via Budrio n. 36 mediante cancello carraio automatico scorrevole in ferro, munito di segnalazione di "passo carrabile" del Comune di Milano e impostato tra pilastri rivestiti in elementi prefabbricati. Oltre il cancello si sviluppa un percorso carrabile interno con fondo in terra, delimitato da un lato da recinzione metallica con rete arancione a protezione di cantiere e dall'altro da siepi e vegetazione arborea. Un secondo cancello in ferro, a due ante con portoncino pedonale integrato, introduce al cortile interno antistante il fabbricato residenziale.

Il prospetto principale dell'edificio si affaccia su un cortile pavimentato con masselli autobloccanti e fasce in lastre di cotto, con ai lati porzioni a verde in parte caratterizzate da crescita di vegetazione spontanea. Le facciate presentano un'alternanza di fasce verticali in mattoni a vista e superfici intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con serramenti in legno a due ante, alcuni dotati di inferriate di sicurezza al piano terreno.

Sono presenti corpi illuminanti esterni a parete e canne fumarie metalliche a servizio di impianti autonomi di riscaldamento.

Nella porzione posteriore del lotto, raggiungibile proseguendo lungo il percorso interno, è ubicata l'area di manovra e sosta antistante una schiera di box auto. Nel complesso il contesto si configura come un insediamento residenziale a corte, con finiture semplici e stato manutentivo complessivamente medio, evidenziando alcuni segni di usura delle pavimentazioni esterne e di diffusione di vegetazione spontanea lungo i percorsi e le aree a verde.

Stato generale sufficiente

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Abitazione – piano terra

Piano terra con altezza interna circa ml 2,80, costituito da due locali principali collegati tra loro e da vano scala in muratura che serve il piano primo. Solaio interpiano in laterocemento, con sovrastante struttura lignea in corrispondenza del piano superiore/sottotetto. L'accesso all'unità avviene dal cortile interno mediante porta-finestra in legno e vetro dotata di cancelletto di sicurezza metallico. Dalla porta finestra si accede direttamente ad un ambiente ad uso cucina-pranzo, con angolo cottura a vista e affaccio sul cortile. In prosecuzione è presente un secondo locale adibito a soggiorno, in comunicazione con la zona cucina. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, le pareti intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in legno con doppio vetro, privi di scuri esterni e in parte dotati di inferriate di sicurezza al piano terra. Allo stesso livello è ricavato un piccolo bagno di servizio, cieco, dotato di doccia, lavabo e wc, con aerazione forzata tramite aspiratore meccanico. Lungo una delle pareti perimetrali è collocata la scala interna in muratura che collega il piano terra al piano primo.

Abitazione – piano primo e sottotetto

La scala in muratura conduce a un disimpegno dal quale si accede alle tre camere e al bagno principale. Il bagno al piano primo è di dimensioni ampie, con pavimento in piastrelle ceramiche e rivestimento a parete a tutta altezza; è dotato di vasca, box doccia, lavabo, bidet, wc.

Le tre camere presentano finiture semplici, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e alcune con mattoni a vista. I serramenti sono in legno con doppio vetro e privi di scuri esterni; una sola camera è dotata di finestra con affaccio diretto sul cortile interno, mentre le altre due camere e il bagno erano originariamente serviti da finestre a tetto tipo "Velux".

Successivamente è stato realizzato, al di sopra del piano primo, un solaio in legno che ha di fatto intercettato tali aperture a tetto, le quali attualmente illuminano e aerano prevalentemente il solo vano sottotetto. I locali sottostanti, nello stato di fatto, risultano utilizzati come camere, ma sotto il profilo tecnico devono essere considerati vani accessori/deposito, privi di adeguata illuminazione e aerazione diretta.

Il solaio in legno è servito da una scala interna lignea e genera un vano sottotetto ad uso deposito, con altezza massima al colmo di circa 2,00 m e altezze laterali ridotte in funzione dell'andamento delle falde di copertura. L'intervento di realizzazione del solaio in legno e del relativo vano sottotetto è stato eseguito successivamente all'acquisto dell'immobile (indicativamente negli anni 2007/2008).

Impianti

Al piano terra è presente impianto elettrico domestico, realizzato sottotraccia, con quadro di distribuzione interno, prese e punti luce a parete e a soffitto nei vani principali e nel bagno. L'impianto idrico-sanitario serve la cucina ed il bagno di servizio, con scarico convogliato verso pozzo nero. Il riscaldamento dei locali è affidato a una stufa a pellet posizionata nella zona giorno, abbinata a terminali radianti in ghisa collocati nei principali ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno a gas alimentato mediante bombola; il bagno di piano terra è dotato di sistema di aspirazione meccanica senza aerazione naturale.

Gli impianti al piano primo costituiscono prosecuzione di quelli del piano terra. L'impianto elettrico alimenta punti luce a soffitto e a parete nelle camere e nel bagno, oltre a prese di servizio. L'impianto idrico-sanitario serve il bagno principale con dotazione completa di apparecchi sanitari e doccia; gli scarichi sono connessi alla stessa rete convogliata a pozzo nero. Il sistema di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa collegati alla stufa a pellet posta al piano terreno, con corpi scaldanti presenti nelle camere e nel bagno. Il sottotetto è dotato di impianto elettrico minimo (punti luce e prese) ed è privo di impianto di riscaldamento autonomo e di apparecchi di climatizzazione, essendo un vano di deposito.

Stato generale buono/sufficiente

Vano Cantina non presente

Si precisa che all'interno dell'immobile pignorato sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali di proprietà dell'esecutato (o di terzi), che non formano oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, essendo il pignoramento riferito esclusivamente ai beni immobili sopra descritti.

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del fabbricato ed interne all'appartamento

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) dalla verifica nella banca dati CENED non risulta, per l'appartamento oggetto di stima, alcuna Attestazione di Prestazione Energetica presente in banca dati. L'immobile è pertanto oggetto di vendita giudiziaria **in assenza di APE**

L'esito negativo della ricerca è documentato dalla schermata CENED allegata sub 705

CENED
Certificazione ENergetica degli EDifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE Dati catastali Targa Informazioni

Provincia *	MILANO	Comune *	MILANO
Provincia catastale	MILANO	Comune catastale	MILANO
Sezione urbana	Es. A	Foglio *	367
Particella *	169	Subalterno *	705

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Nel corso del sopralluogo dell'11/12/2025 **non sono state rinvenute** le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'unità immobiliare.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo interno dell'**11/12/2025** l'immobile è risultato abitato dalla sig.ra [REDACTED], già coniuge dell'esecutato, insieme ai propri familiari, quale **terza titolare di diritto personale di godimento sui beni** in forza di assegnazione della casa familiare.

La [REDACTED] risulta infatti assegnataria della casa familiare in base al verbale di separazione consensuale del 21/02/2019, rep. n. 48106, omologato dal Tribunale di Milano e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24/11/2020 ai nn. RG 77637 – RP 50515, avente ad oggetto anche l'immobile sito in Milano, Via Budrio 36.

Nel verbale di pignoramento immobiliare l'Ufficiale Giudiziario dà atto di tale assegnazione, qualificando la [REDACTED] come terza titolare di diritto personale di godimento sui beni e precisando che detta assegnazione, essendo stata trascritta successivamente all'iscrizione ipotecaria del 14/12/2007, non è opponibile al creditore ipotecario.

[REDACTED] come indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

3.2 Esistenza contratti di locazione / titolo di occupazione opponibile

Dalla comunicazione dell'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Rho** (prot. n. 336936/2025), rilasciata a seguito di istanza di accesso ai dati del Registro, risulta che, relativamente all'immobile sito in Milano, Via Budrio 36, foglio 367, particella 169, subalterno 705, intestato a [REDACTED], non risultano contratti di locazione o comodato registrati a suo nome in qualità di locatore/comodante.

L'attuale occupazione dell'immobile da parte della [REDACTED] e dei suoi familiari discende quindi esclusivamente dal citato provvedimento di assegnazione della casa familiare, che – in quanto trascritto successivamente all'iscrizione ipotecaria del 14/12/2007 – non è opponibile al creditore ipotecario e di conseguenza alla presente procedura esecutiva.

Ai fini della vendita forzata, l'unità immobiliare deve pertanto considerarsi libera da diritti personali di godimento opponibili alla procedura e al decreto di trasferimento, fermo restando che allo stato è occupata di fatto dall'assegnataria e dai suoi familiari.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato pertanto accertato che **non sussistono contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità immobiliare in esame con il sig. [REDACTED] quale locatore/comodante, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 23/10/2025 allegata alla presente relazione.

OGGETTO: Istanza di accesso ai dati del registro – Architetto Domenico Benussi nominato Esperto dal TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO nel procedimento N. 811/2025 R.G.E. – ns. prot. n. 336936/2025

Verifica dell'esistenza (ed eventuale produzione in copia) dei contratti di locazione

Immobile:

Unità Immobiliare sita a MILANO (MI)

in Via Budrio n. 36 Foglio 367 particella 169 subalterno 705

Soggetto:

[REDACTED]

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Milano, Via Budrio n. 36, ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio **367**, particella **169**, subalterno **705**, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 6 vani, piano T-1, rendita catastale € 666,23.

In base alla certificazione notarile ex Legge n. 302/1998 e alle risultanze delle ispezioni ipotecarie, attuale intestatario risulta il sig. [REDACTED], in qualità di **pieno proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**.

La piena proprietà sull'immobile è pervenuta all'attuale esecutato mediante **atto di compravendita** stipulato in data **03/12/2007** a rogito Notaio **Enrico Lainati** (rep. n. 19613/8823), con cui la società **A.E.C.P.A. S.r.l.** ha trasferito al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare sita in Milano, Via Budrio n. 36, appartamento su due livelli, censito al Catasto Fabbricati al foglio 367, mappale 169, sub. 705, per il prezzo dichiarato di [REDACTED], come da atto e relativa trascrizione in data 14/12/2007 ai nn. RG 94703 – RP 55103 dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1.

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile –

In precedenza il bene derivava ad **A.E.C.P.A. S.r.l.** da atto di compravendita del 13/04/1992, Notaio Lainati, trascritto in data 19/05/1992 RG 18572 RP 12521, relativo al compendio immobiliare originario successivamente oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzini/laboratori a residenziale, per il quale è stata presentata domanda di sanatoria edilizia (condono) al Comune di Milano, come dettagliato nel quadro di rettifica allegato alla nota di trascrizione del 16/10/2008 RG 76339 RP 53244.

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate –
Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 1** – Ispezione n. T136537 del **20/10/2025**.

Immobili: Comune di **Milano (MI)**

Catasto Fabbricati – Foglio **367** – Particella **169** – Subalterno **705** – unità immobiliare ai piani terra e primo.

Periodo da ispezionare: dal **20/10/2005** al **20/10/2025**

Esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e di trascrizioni non rinnovate.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non presenti.
- **Misure penali cautelari:** non presenti.

• **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

risulta trascritto **verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** del Tribunale di Milano del **21/02/2019**, rep. n. 48106, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data **24/11/2020** ai nn. RG 77637 – RP 50515, con assegnazione dell'immobile di via Budrio 36 alla sig.ra [REDACTED] quale casa familiare.

Tale assegnazione è **successiva all'iscrizione ipotecaria del 14/12/2007** e, come precisato nell'atto di pignoramento, **non è opponibile al creditore ipotecario** e, quindi, non è destinata a gravare sull'aggiudicatario.

• **Diritto di abitazione del coniuge superstite:** non presente.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:** non presenti; risulta un atto di conferma/rettifica del 07/05/2008 (trascritto il 16/10/2008 ai nn. RG 76339 – RP 53244) relativo alla procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso, che ha natura di mera rettifica dichiarativa e non costituisce vincolo d'uso aggiuntivo a carico dell'acquirente.

• **Altre limitazioni d'uso:** non risultano ulteriori limitazioni o oneri di natura reale opponibili che debbano permanere a carico dell'acquirente oltre alle ordinarie servitù e parti comuni derivanti dalla contitolarità del cortile e del fabbricato ex cascina.

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

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione del 14/12/2007 – Registro Particolare 21602, Registro Generale 94704

Pubblico ufficiale: **Notaio Enrico Lainati**, rep. n. **19614/8824** del 03/12/2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Credito Artigiano S.p.A.**, con sede in Milano, a carico del sig. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni sull'immobile censito al NCEU di Milano, foglio 367, particella 169, subalterno 705.

L'iscrizione ipotecaria verrà **cancellata a cura e spese della procedura** con il decreto di trasferimento, ai sensi della normativa vigente in materia di esecuzioni immobiliari.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione del 05/09/2025 – Registro Particolare 44621, Registro Generale 62467

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Milano, rep. n. **15412** del 04/08/2025.

Titolo: **atto esecutivo – verbale di pignoramento immobiliare.**

A favore di **Crédit Agricole Italia S.p.A.**, con sede in Parma ([REDACTED]), contro [REDACTED], per i diritti di piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni sull'immobile sito in Milano, Via Budrio 36, NCEU foglio 367, particella 169, subalterno 705, piano T-1.

Dalla nota di trascrizione (duplo) risulta che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di [REDACTED] **oltre interessi e spese.**

Il pignoramento immobiliare verrà cancellato a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento.

5.2.3 Altre trascrizioni

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli da cancellare, oltre a quelle sopra indicate.

Restano agli atti, senza necessità di cancellazione, la **trascrizione dell'atto di compravendita** del 03/12/2007 (RG 94703 – RP 55103) e la **trascrizione dell'atto di conferma/rettifica** del 16/10/2008 (RG 76339 – RP 53244), aventi natura meramente dichiarativa in ordine alla provenienza e alla regolarizzazione edilizia. Il verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, pur essendo trascritto, non è opponibile all'acquirente, come meglio precisato al paragrafo 3 e 5.1 della presente relazione

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nulla da rilevare.

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 20/10/2025 (ispezione n. T136537) non risultano ulteriori formalità iscritte o trascritte **successivamente** alla trascrizione del pignoramento del **05/09/2025** sui beni oggetto di procedura.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Per il fabbricato ubicato al civico 36 di Via Budrio nel Comune di Milano, non risulta costituito un condominio formalmente organizzato.

L'edificio è, di fatto, privo di condominio in senso tecnico (mancano regolamento, tabelle millesimali e amministratore); trovano tuttavia applicazione le norme sul cosiddetto "condominio minimo" (artt. 1117-1139 c.c.). Le parti comuni sono quelle individuate dall'art. 1117 c.c. (tetto e coperture, muri maestri, anditi e passaggi comuni, area di cortile, fatti salvi gli eventuali diritti esclusivi). Le spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni devono essere ripartite tra i proprietari pro quota ai sensi dell'art. 1123 c.c. (in assenza di tabelle, secondo i criteri legali e gli accordi di fatto).

Non risultano dunque delibere assembleari né oneri condominiali pendenti specificamente gravanti sull'unità pignorata.

6.2 Certificazione di idoneità statica

Dagli atti esaminati (in particolare dall'atto di compravendita in data 03/12/2007), **e anche dal sopralluogo effettuato**, risulta che la costruzione originaria del fabbricato di via Budrio 36 deriva da un corpo di ex cascina le cui opere sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. L'edificio ha quindi, quale manufatto, un'età superiore a 50 anni.

Per gli edifici siti nel Comune di Milano il **Certificato di Idoneità Statica (CIS)** è obbligatorio ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, che prevede, per i fabbricati con oltre 50 anni di vita, specifici controlli sulle parti strutturali e sugli elementi secondari e accessori.

Il sottoscritto ha inoltrato specifica richiesta all'Ordine degli Ingegneri di Milano – Servizio CIS per verificare l'eventuale presenza di un CIS riferito al fabbricato di via Budrio 36; con successiva PEC prot. n. 3390/2025 il Servizio CIS ha comunicato che, all'indirizzo in oggetto, non risulta associato alcun CIS.

Per quanto rilevato a vista nel corso del sopralluogo, il fabbricato non presenta evidenti problematiche di tipo strutturale. Tale rilievo ha tuttavia natura meramente ricognitiva e non sostituisce in alcun modo il CIS.

La verifica puntuale della posizione dell'edificio rispetto agli obblighi di cui all'art. 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e l'eventuale futura redazione e deposito del Certificato di Idoneità Statica, resteranno in capo alla proprietà e, se del caso, all'eventuale aggiudicatario, nel rispetto della normativa vigente.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo complesso residenziale derivante dalla trasformazione di un ex corpo di cascina, privo di formale condominio ma con **parti comuni di fatto** costituite da: cortile interno, corsello di accesso, area di manovra e fabbricato box, oltre a cancello carraio automatizzato e impianto di illuminazione esterna.

Per quanto emerso nel corso del sopralluogo del 11/12/2025 e **sulla base delle dichiarazioni rese dalla detentrica**, il fabbricato **non risulta allacciato alla rete di scarico fognario comunale**, essendo presente uno **smaltimento dei reflui mediante pozzo nero**, né risulta servito dalla **rete gas metano cittadina**, con utilizzo di bombole gas per la produzione di acqua calda sanitaria e di stufa a pellet per il riscaldamento.

Non risultano altresì servizi condominiali; eventuali verifiche e adeguamenti degli allacciamenti alle reti pubbliche restano a carico dell'eventuale aggiudicatario

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non risulta fruibile da soggetti diversamente abili

L'accesso al complesso avviene da cancello carraio su via Budrio e percorso interno in terra battuta/autobloccanti, con presenza di dislivelli e senza specifiche rampe o corridoi pedonali dedicati. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal cortile tramite porta-finestra al piano terra, con soglia rialzata.

Gli ambienti interni sono distribuiti su due livelli collegati esclusivamente da scala interna in muratura, priva di ausili (servoscala, piattaforme elevatrici ecc.) Il bagno al piano terra è di dimensioni contenute e non risulta idoneo, allo stato, all'uso da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Nel complesso, l'unità **non risulta agevolmente fruibile da soggetti diversamente abili**, e un'eventuale adeguata accessibilità richiederebbe interventi edilizi e impiantistici specifici a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La verifica edilizia, urbanistica e catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata condotta sulla base di:

- documentazione agli atti (certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., visure catastali, estremi della sanatoria P.G. 822653/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale);
- sopralluogo tecnico in loco e relativo rilievo metrico–descrittivo;
- richiesta di accesso agli atti edilizi del Comune di Milano e successivi solleciti.

La **costituzione dell'unità immobiliare urbana ad uso residenziale**, per come attualmente censita al N.C.E.U. e oggetto della presente esecuzione, deve ritenersi **successiva al 1° settembre 1967**, come desumibile dalla pratica di cambio di destinazione d'uso in sanatoria P.G. 822653/2004 e dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Come risulta dall'atto di compravendita in data 03/12/2007, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale è stata presentata domanda di sanatoria P.G. 822653/2004 ed è stata integralmente corrisposta l'oblazione dovuta per la trasformazione. Dallo stesso atto emerge che, a quella data, il relativo permesso di costruire in sanatoria non risultava ancora rilasciato; alla data di redazione della presente perizia il sottoscritto non ha potuto comunque acquisirne copia, nonostante la richiesta di visura e i successivi solleciti al Comune di Milano.

Alla data di redazione della presente relazione, la pratica edilizia in sanatoria P.G. 822653/2004 è stata individuata e richiesta in visura, ma la relativa documentazione non è ancora stata resa disponibile dal Comune, nonostante i ripetuti solleciti. Le risultanze che emergeranno dall'eventuale futura visura degli atti comunali potranno, se del caso, essere oggetto di successiva integrazione peritale, senza pregiudizio del quadro ricostruttivo e delle conclusioni estimative qui esposte.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

Per l'immobile sito in Milano, via Budrio n. 36 – NCEU Fg. 367, mapp. 169, sub. 705, cat. A/4, è stata presentata al Comune di Milano, tramite portale telematico, **Richiesta di visura per condono edilizio** relativa alla seguente pratica:

- Permesso di costruire in sanatoria P.G. **822653/2004** – anno 2004 (cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale);
- ID domanda: 165107919 Protocollo: 2025/651325 del **12/12/2025**.

Successivamente, l'esperto ha inoltrato **più solleciti** all'Ufficio Visure Atti – Condono edilizio e al tecnico di ex Zona 7 (geom. Massimo Malvicini), da ultimo mediante PEC, richiedendo con urgenza la messa a disposizione degli atti, anche al fine di poter informare tempestivamente il Giudice sui tempi di acquisizione della documentazione.

Alla data odierna, la pratica P.G. 822653/2004 risulta ancora **non visionabile**; la ricostruzione urbanistico–edilizia è stata pertanto impostata facendo riferimento:

- alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- agli estremi della sanatoria riportati nella documentazione ipocatastale e negli atti;
- al sopralluogo e al confronto con la planimetria catastale vigente.

Qualora il Comune renda disponibile la documentazione richiesta, le ulteriori risultanze potranno essere richiamate in un eventuale supplemento, senza modificare l'impianto complessivo della presente perizia.

7.2 Conformità edilizia immobile

Dal raffronto tra:

- lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo;
- la documentazione disponibile (certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., estremi della sanatoria P.G. 822653/2004);
- la planimetria catastale depositata;

emergono **difformità interne** dell'unità abitativa rispetto allo schema distributivo assentito e allo stato rappresentato negli elaborati conosciuti, mentre non risultano alterazioni della sagoma esterna o della superficie coperta.

In particolare, sono state riscontrate:

- la **realizzazione di un solaio interpiano ligneo tra il piano primo e il sottotetto**, con formazione di un livello praticabile ad uso deposito, servito da **scala in legno interna** di collegamento;
- l'**intercettazione delle originarie finestre a tetto (Velux)**, che in progetto costituivano le uniche fonti di illuminazione e aerazione naturale per due camere e per il bagno del piano primo: allo stato attuale, tali aperture in copertura illuminano e aerano prevalentemente il solo vano sottotetto ricavato, mentre i locali sottostanti risultano privi dei requisiti aero-illuminanti conformi;
- **modifiche distributive interne** al piano primo (diverso andamento del corridoio di disimpegno e redistribuzione della camera con finestra sul cortile), non rappresentate nella planimetria catastale attualmente in atti.

Per effetto della realizzazione del solaio ligneo e della scala di collegamento, l'assetto complessivo dei locali del piano primo non risulta compatibile con i requisiti igienico-sanitari e di aero-illuminazione richiesti per i vani abitabili; tale intervento, nello stato di fatto, **non appare suscettibile di regolarizzazione edilizia** e dovrà pertanto essere rimosso, con ripristino delle originarie condizioni di illuminazione e aerazione naturale tramite le finestre a tetto.

Le restanti difformità interne (configurazione dei tramezzi e distribuzione dei locali, una volta rimosso il solaio interpiano e ripristinato il corretto rapporto aero-illuminante dei vani) sono invece **potenzialmente regolarizzabili** mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne di manutenzione straordinaria (CILA/SCIA in sanatoria, secondo la normativa comunale vigente), ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., con aggiornamento degli elaborati progettuali depositati presso il Comune.

In conclusione:

- **si dichiara la non conformità edilizia** dell'appartamento su due piani oggetto di esecuzione, nello stato attuale;
- la **regolarizzazione** potrà avvenire mediante:
 - rimozione del solaio interpiano ligneo **e della scala di accesso al sottotetto**, non sanabili, con ritorno alla configurazione originaria dei volumi e del funzionamento delle finestre a tetto a servizio dei locali abitabili;
 - presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne regolarizzabili (modifiche distributive non strutturali) e aggiornamento degli elaborati depositati presso il Comune.

I costi tecnici ed esecutivi, a carico dell'eventuale aggiudicatario, possono essere stimati come segue:

- **rimozione del solaio interpiano ligneo (circa 82 m²) e della scala in legno di collegamento al sottotetto**, comprensiva di demolizione/smontaggio, conferimento in discarica e prime opere di ripristino strutturale: **circa € 6.500,00**;
- **opere di sistemazione e finitura dei locali interessati dalla demolizione del solaio** (ripristino paramenti murari, intonaci, rasature, tinteggiature ed eventuali piccoli adeguamenti impiantistici locali): **circa € 1.000,00**;

Totale stimato per rimozione solaio + scala e ripristini interni: **circa € 7.500,00.**

- **pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne regolarizzabili** (rilievo, elaborati grafici, relazione tecnica asseverata, deposito CILA/SCIA in sanatoria, diritti di segreteria e sanzione amministrativa): **circa € 3.000,00;**
- **pratica catastale di aggiornamento (Docfa)** per l'allineamento planimetrico e dei dati di superficie, come meglio specificato al punto 7.3: **circa € 600,00.**

Il presente quadro di non conformità edilizia è coerente con quanto descritto al successivo punto 7.3 Conformità catastale e va letto in coordinamento con le considerazioni urbanistiche riportate al punto 7.4 Verifica urbanistica.

7.3 Conformità catastale immobili

Sulla base del raffronto tra l'ultima planimetria catastale dell'appartamento su due piani, recuperata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (scheda del 09/10/2007), e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse modifiche nella distribuzione interna e nelle consistenze dei locali.

In particolare, è stata riscontrata la realizzazione di un solaio interpiano ligneo tra il piano primo e il sottotetto, che ha creato un livello di sottotetto praticabile non conforme allo stato originariamente rappresentato in mappa. Tale solaio intercetta le originarie finestre a tetto (Velux) poste in copertura, le quali, in progetto, costituivano le uniche fonti di illuminazione e aerazione naturale per due camere e per il bagno del piano primo: allo stato attuale, le aperture a tetto illuminano e aerano solo il vano sottotetto ricavato, mentre i locali sottostanti risultano privi di illuminazione ed aerazione.

Per effetto di tale configurazione, l'intervento non risulta compatibile con i requisiti di aero-illuminazione dei locali abitabili e, nello stato di fatto, non appare suscettibile di regolarizzazione; la riconducibilità dell'unità alla planimetria catastale depositata e a condizioni conformi sotto il profilo edilizio-igienico potrà avvenire solo a seguito della rimozione del solaio interpiano ligneo e del ripristino della configurazione preesistente.

Sono inoltre presenti variazioni planimetriche al piano primo non riportate nella scheda catastale, che interessano il corridoio di disimpegno delle camere e le dimensioni della camera dotata di finestra verso il cortile, con una diversa articolazione degli spazi rispetto allo schema grafico attualmente agli atti.

Si evidenzia, inoltre, un'incongruenza nei dati catastali relativi alla superficie: la visura riporta una consistenza di 6 vani, valore ritenuto coerente con l'articolazione dell'unità immobiliare, ma indica una superficie pari a soli 66 m², dato che non appare compatibile con il numero di vani e con le dimensioni effettivamente rilevate in loco (in via orientativa, un vano residenziale sviluppa mediamente superfici ben superiori a quelle desumibili da tale valore complessivo).

Per quanto sopra, ai fini del ripristino della piena conformità catastale, oltre alla rimozione del solaio interpiano ligneo con ritorno alla configurazione originaria dei volumi e alla regolarizzazione delle modifiche distributive interne del piano primo, sarà in ogni caso necessario procedere alla presentazione di un nuovo Docfa di aggiornamento, volto a rettificare sia la planimetria sia i dati di superficie attualmente riportati in visura. I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione della pratica di aggiornamento catastale (rilievo, redazione della nuova planimetria e adempimenti connessi), oltre ai relativi tributi catastali, sono stimabili in circa **€ 600,00.**

APPARTAMENTO su due piani– Stato attuale NON REGOLARE –

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio Variazione del 09/10/2007, pratica n. MI0853593, causale "variazione di toponomastica" e deposito dell'attuale planimetria catastale, con aggiornamento dell'indirizzo da Via Budrio 38 a Via Budrio 36

APPARTAMENTO su due piani

Foglio **367**, Mappale **169**, Sub. **705**, Piano **T-1**, Categoria **A/4** Classe **4** Consistenza **6 vani**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollata n. MI0853593 del 09/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Budrio

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 367
Particella: 169
Subalterno: 705

Compilata da:
Beretta Luca

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

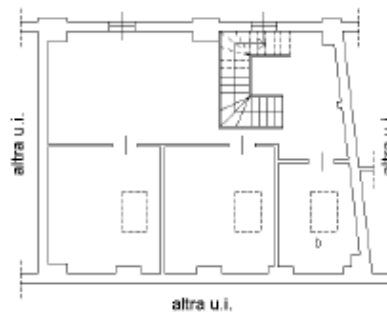
N. 7569

Scheda n. 1

Scala 1:200

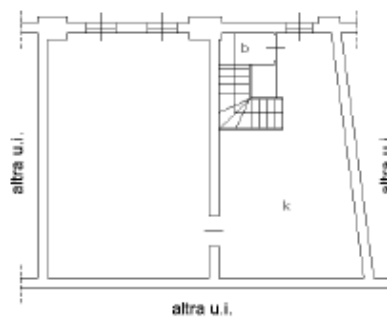
PIANTA PIANO PRIMO H=5.00

cortile



PIANTA PIANO TERRENO H=2.80

cortile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2025 - Comune di MILANO (E205) - s. Foglio 367 - Particella 169 - Subalterno 705 >
VIA BUDRIO n. 36 Piano F.1

Ultima planimetria in atti

7.4 Verifica urbanistica

Sulla base della documentazione acquisita (atti notarili, certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., visure e pratica di sanatoria del 31/07/2004 P.G. 822653/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale) e delle verifiche effettuate, l'unità immobiliare di via Budrio n. 36 risulta inserita in un fabbricato assoggettato a procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso presso il Comune di Milano per il passaggio all'attuale destinazione residenziale.

Si segnala che, a seguito dell'istanza di visura della pratica di sanatoria P.G. 822653/2004 (ID domanda 165107919, prot. 2025/651325 del 12/12/2025) e dei successivi solleciti inviati all'Ufficio Visure Atti – Condono edilizio del Comune di Milano, alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora possibile prendere visione integrale della relativa documentazione; le valutazioni urbanistico-edilizie sono pertanto suscettibili di eventuale integrazione all'esito dell'accesso agli atti.

All'esito del sopralluogo peritale e del confronto con la planimetria catastale vigente, si rileva la **presenza di difformità interne** rispetto allo stato assentito, costituite in particolare da:

- realizzazione, successiva all'acquisto (anni 2007/2008), di un **nuovo solaio in legno** al di sopra del piano primo, con **scala lignea interna** di collegamento al soprastante vano sottotetto;
- conseguente utilizzo del sottotetto come locale di deposito, con intercettazione delle originarie finestre a tetto (Velux) che oggi illuminano e aerano prevalentemente il solo vano sottotetto, mentre i sottostanti locali risultano privi di aerazione e illuminazione diretta tramite tali aperture.

Tali opere non risultano allo stato documentate da specifico titolo edilizio e non sono rappresentate nella planimetria catastale in atti; si tratta quindi di **difformità edilizie interne** (non emergono aumenti di sagoma o di superficie coperta verso l'esterno), da tenere presenti ai fini della regolarizzazione urbanistico-catastale a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Inquadramento urbanistico da P.G.T.

Dalla scheda di ambito del P.G.T. del Comune di Milano l'immobile risulta ricadere all'interno dell' "**Ambito di Trasformazione Periurbana – Il Bosco in Città (PCU1)**", compreso nel Parco Agricolo Sud Milano. Il P.G.T. indica: funzione prevalente residenziale, classe geologica IIIc – aree a bassa soggiacenza della falda (< 5 m), con "fattibilità geologica con consistenti limitazioni" e sensibilità paesaggistica media; gli interventi nell'ambito sono disciplinati dai Piani di Cintura Urbana e dal P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, con particolare tutela della vocazione agricolo-ambientale dei suoli.

Le suddette limitazioni riguardano prevalentemente **nuovi interventi di trasformazione urbanistica o incremento dei diritti edificatori** e non incidono, allo stato, sulla **commerciabilità dell'unità residenziale esistente**, che risulta compresa in fabbricato già regolarizzato in sanatoria e stabilmente inserito nel tessuto costruito.

Sintesi su vincoli urbanistici e commerciabilità

- Immobile soggetto a **specifica convenzione urbanistica: NO** (non risultano specifici atti di asservimento o convenzioni edilizie trascritti sul bene; è presente solo il con richiamo alla sanatoria per cambio d'uso dell'immobile).
- Immobile sottoposto a **vincoli urbanistici specifici ulteriori: NO**, oltre alla disciplina generale del P.G.T. del Comune di Milano e alla normativa del Parco Agricolo Sud Milano per l'ambito "Il Bosco in Città (PCU1)".
- **Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:** non emergono limitazioni tali da precludere la commerciabilità dell'unità, fermo restando che la presenza del solaio in legno e del sottotetto utilizzato come deposito, non assentiti, potrà richiedere interventi di regolarizzazione edilizia e catastale a cura dell'eventuale aggiudicatario.

- **Pattuizioni particolari da prevedere in sede di vendita:** si suggerisce di segnalare espressamente la presenza delle suddette difformità interne e la necessità di eventuale pratica edilizia in sanatoria/aggiornamento catastale, ma non risultano altri vincoli convenzionali o limiti d'uso specifici da trasferire all'aggiudicatario.

L'unità immobiliare risulta pertanto ubicata in edificio assoggettato a procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso, con oblazione per la trasformazione dichiarata come integralmente corrisposta negli atti notarili; in assenza, allo stato, di visione diretta del relativo permesso di costruire in sanatoria non è tuttavia possibile attestare l'avvenuto perfezionamento del titolo abilitativo.

Restano ferme **difformità interne non strutturali** da regolarizzare e inserite in ambito P.G.T. con funzione prevalente residenziale e limitazioni geologico-ambientali che non incidono, allo stato, sulla commerciabilità del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO: Appartamento su due piani

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è data dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è data dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

Nota: ai fini della determinazione della consistenza e della superficie dell'unità immobiliare, si precisa che il vano scala interno di collegamento tra piano terra e piano primo, parte integrante dell'appartamento, è stato contabilizzato una sola volta, considerando esclusivamente la sua proiezione orizzontale. La superficie non viene pertanto replicata per ciascun piano servito, in conformità ai criteri dell'Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che prevede il computo delle scale e degli altri collegamenti verticali nella sola misura della loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento su due piani**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Appartamento PT: **82,00** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala)

Appartamento P1: **76,80** mq

Balconi: **non presenti**

Cantina: **non presente**

Altezza interna appartamento piano terreno: **276** cm

Altezza interna piano primo : **285** cm

9. STIMA

LOTTO UNICO composto da:

Appartamento ricavato dalla trasformazione di ex corpo di cascina, sviluppato su due livelli (piano terra e piano primo), con ingresso indipendente dal cortile comune, sito in **Milano, Via Budrio n. 36**;

Unità immobiliare ubicata nel **Comune di Milano (MI)**, a destinazione residenziale, categoria catastale **A/4** (abitazione di tipo popolare);

Immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Milano al **foglio 367, mappale 169, subalterno 705, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 666,23**, con quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area cortilizia.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del contesto edilizio (complesso residenziale derivante da ex cascina in ambito periurbano), del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione impiantistica e per come il bene si è presentato all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima è stato adottato il procedimento del **confronto con i valori di mercato di unità similari** presenti nella medesima zona o in ambiti urbani omogenei, ritenuto allo stato attuale il criterio più idoneo per individuare il più probabile valore di mercato del bene.

Il valore del bene come sopra determinato potrà 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.

9.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello **analogico-comparativo**, o metodo diretto "a valore di mercato", che determina il valore dell'immobile attraverso il confronto con i prezzi rilevati per unità similari nella medesima zona o in ambiti urbani omogenei.

Il procedimento prevede la determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare e la sua moltiplicazione per un **valore unitario €/m²**, ottenuto dalle diverse fonti informative e successivamente corretto mediante opportuni coefficienti.

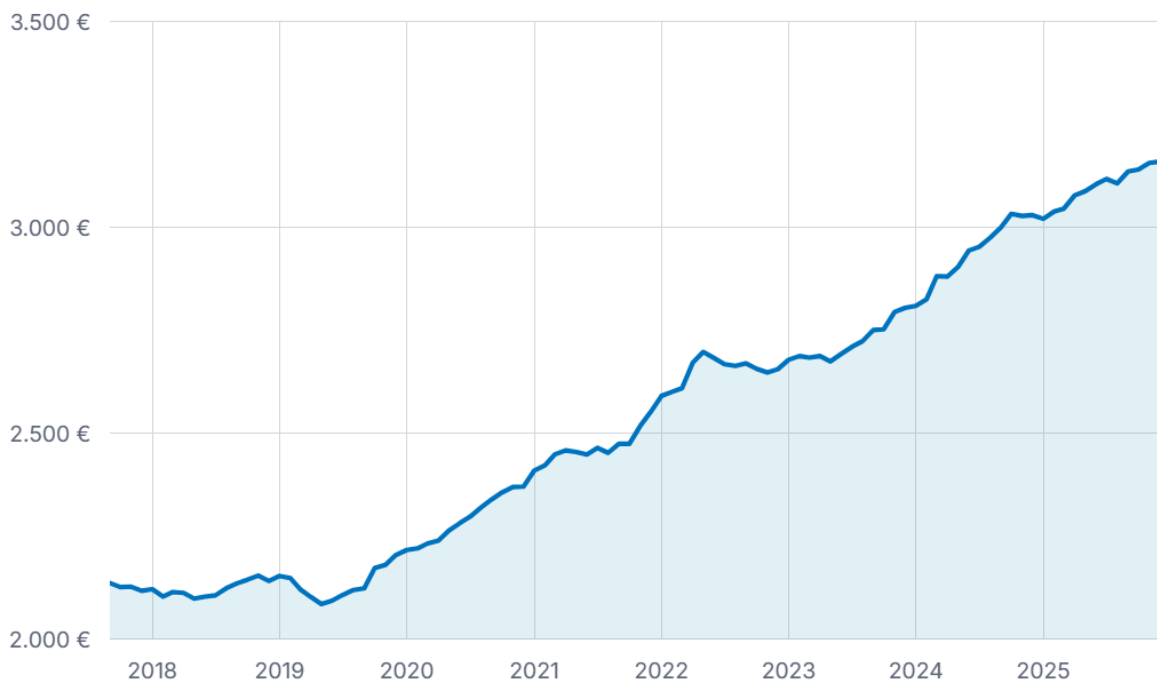
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari –
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2025**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Milano zona Bisceglie, Baggio, Olmi.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Milano (MI) zona Bisceglie , Baggio Olmi da Report attuale da Immobiliare.it

A dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.161 al metro quadro, con un aumento del 4,29% rispetto a dicembre 2024 (3.031 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bisceglie, Baggio, Olmi ha raggiunto il suo massimo nel mese di dicembre 2025, con un valore di € 3.161 al metro quadro.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Valore OMI di riferimento dell'immobile

Dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

L'unità oggetto di stima è accatastata in categoria A/4 – abitazione di tipo popolare, ma presenta caratteristiche intermedie tra:

- la **"villetta"** (sviluppo su due livelli collegati da scala interna, ingresso indipendente dal cortile, porzione di fabbricato cielo-terra, contesto a bassa densità);
- e l'**abitazione economico-popolare** (fabbricato ex rurale riconvertito, parti comuni non di pregio, finiture ordinarie, impiantistica modesta, assenza di box interrato e di pertinenze assimilabili alle nuove villette).

In particolare, si tratta di un appartamento in duplex inserito in un ex corpo di cascina ristrutturato con più unità in linea, senza condominio strutturato, con accesso da **strada sterrata** e cortile comune. Sono presenti **carenze impiantistiche** (riscaldamento a stufa a pellet, acqua calda con scaldabagno a gas alimentato da bombola, scarichi su pozzo nero, non allacciato alla rete gas e alla fognatura comunale) e lo stato manutentivo è da considerarsi **sufficiente**, non assimilabile a quello di una villetta di recente realizzazione.

Per queste ragioni l'immobile non può essere stimato né come tipica unità "popolare di condominio" né come villetta di nuova costruzione, ma come **bene ibrido** collocato a cavallo tra le due tipologie: morfologia da piccola villetta a schiera, ma accesso da strada sterrata e impiantistica da abitazione economico-popolare.

L'immobile ricade nel Comune di Milano, zona OMI **E5 – Baggio/Quinto Romano/Muggiano**. Sulla base dei dati OMI per il **1° semestre 2025**, per le destinazioni di interesse risultano i seguenti intervalli indicativi di valori di compravendita:

OMI Via Budrio 1 semestre 2025

- **Abitazioni di tipo economico – stato normale:** circa **1.700 – 2.400 €/m²**
- **Ville e villini – stato normale:** circa **1.750 – 2.400 €/m²**

Considerato che il bene presenta caratteristiche intermedie fra queste due tipologie, si assume come base un valore OMI "misto", derivato dalla media dei valori medi dei due segmenti.

Calcolo dei valori medi di segmento:

- valore medio abitazioni economiche normali: $(1.700 + 2.400)/2 = \mathbf{2.050 \text{ €/m}^2}$
- valore medio ville/villini normali: $(1.750 + 2.400)/2 = \mathbf{2.075 \text{ €/m}^2}$

Media aritmetica $(2.050 + 2.075)/2 = 2.062,5 \text{ €/m}^2$, arrotondato a **2.060 €/m²**

Si assume pertanto, quale valore OMI di riferimento per l'immobile ibrido in esame, il seguente valore unitario, pari a **€ 2.060/m**

Coefficienti correttivi rispetto ai valori medi OMI

Rispetto al valore medio OMI così determinato, si possono evidenziare:

- **Negatività:**
 - fabbricato ex cascina con parti comuni non di pregio;
 - accesso da strada sterrata e cortile comune;
 - impiantistica modesta (stufa a pellet, scaldabagno a gas con bombola, scarichi su pozzo nero, assenza di allaccio a rete gas e fognatura comunale);
 - stato manutentivo complessivo solo sufficiente.
- **Positività:**
 - sviluppo su due livelli con scala interna e ingresso indipendente da cortile;
 - tipologia assimilabile a piccola villetta a schiera in contesto a bassa densità;
 - superficie complessiva ampia e buona articolazione degli spazi interni;
 - localizzazione in comparto residenziale già consolidato, con presenza di nuove costruzioni nelle immediate adiacenze.

Nel complesso si ritiene che gli elementi peggiorativi (ex cascina, impianti carenti, accesso sterrato) e quelli migliorativi (ingresso indipendente, tipologia "a villetta", ampiezza dei locali, contesto a bassa densità) **tendano a compensarsi** sul piano della valutazione OMI di base.

Per tale motivo: **non si applicano ulteriori coefficienti correttivi** ai valori medi OMI, assumendo **2.060 €/m²** come valore OMI di riferimento

Valore OMI applicato: € 2.060,00/m²

Valore arrotondato

2) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Vista la particolarità e peculiarità del bene oggetto di stima –già descritte al paragrafo precedente – non è stato possibile reperire, nell'ambito di indagine, un numero significativo di comparabili sovrapponibili.

L'unità presenta infatti caratteristiche intermedie tra:

- la "villetta" (sviluppo su due livelli collegati da scala interna, ingresso indipendente dal cortile, porzione di fabbricato cielo-terra, contesto a bassa densità);
- e l'abitazione economico-popolare (fabbricato ex rurale riconvertito, parti comuni non di pregio, finiture ordinarie, impiantistica modesta, assenza di box interrato e di pertinenze di livello analogo alle villette di recente costruzione).

In particolare, si tratta di un appartamento in duplex in ex cascina, con cortile comune e accesso da strada sterrata, in cui sono presenti carenze impiantistiche (riscaldamento a stufa a pellet, acqua calda con scaldabagno a gas alimentato da bombola, scarichi su pozzo nero, non allacciato a rete gas e fognatura comunale); lo stato manutentivo complessivo è sufficiente, non assimilabile a quello di una villetta di recente realizzazione.

Nonostante tali peculiarità, è stata reperita un'offerta di vendita relativa a immobile posto nel medesimo contesto edilizio.

Annuncio di vendita 2022 in via Budrio 36

È stata acquisita un'offerta di vendita relativa a "Milano, casa indipendente in vendita via Budrio 36", pubblicata in data 16/09/2022, con le seguenti caratteristiche principali:

- tipologia: casa indipendente / immobile cielo-terra in ex cascina, con giardino privato;
- superficie indicata: 110 m²;
- prezzo richiesto: € 315.000.

Dal rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario lordo (2022) pari a: 315.000 € / 110 m² ≈ 2.860 €/m²

Il comparabile è il più vicino al bene stimato per tipologia e localizzazione (stessa via, fabbricato ex cascina), con un livello di finitura e una dotazione di spazi esterni (giardino privato) verosimilmente superiori a quelli dell'immobile pignorato.

Attualizzazione del comparabile sulla base dell'andamento OMI

Per attualizzare il valore 2022 del comparabile all'orizzonte 1° semestre 2025 si è fatto riferimento all'andamento delle quotazioni OMI nella zona E5 – Baggio/Quinto Romano/Muggiano, considerando la natura ibrida del bene tra "abitazioni di tipo economico" e "ville e villini" in stato conservativo normale.

Dai dati OMI 1° semestre 2022 e 1° semestre 2025 risultano, per le tipologie di interesse, i seguenti valori medi:

abitazioni di tipo economico – stato normale

2022: media ≈ 1.400 €/m²

2025: media ≈ 2.050 €/m²

ville e villini – stato normale

2022: media ≈ 2.025 €/m²

2025: media ≈ 2.075 €/m²

Assumendo per l'immobile una posizione intermedia fra questi due segmenti, si può definire un "valore medio OMI ibrido":

media 2022: $(1.400 + 2.025) / 2 \approx 1.710$ €/m²

media 2025: $(2.050 + 2.075) / 2 \approx 2.060$ €/m²

Il rapporto tra media 2025 e media 2022 è quindi: $2.060 / 1.710 \approx 1,20$ cioè un incremento dell'ordine di circa +20%.

Applicando tale coefficiente di attualizzazione al valore unitario del comparabile (2.860 €/m² – anno 2022) si ottiene un valore attualizzato 2025 lordo pari a: 2.860 €/m² $\times 1,20 \approx 3.430$ €/m²

Scarto offerta/prezzo effettivo e coefficiente correttivo

Essendo il dato disponibile frutto di offerta di vendita e non di rogito, si ritiene prudente considerare uno scarto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di compravendita dell'ordine del 10%, in ragione anche delle peculiarità del contesto (ex cascina, accesso da strada sterrata, tipologia non facilmente collocabile sul mercato).

Applicando tale riduzione al valore attualizzato si ottiene: 3.430 €/m² $\times 0,90 \approx 3.090$ €/m²

A tale valore vanno poi rapportate le specifiche differenze tra l'immobile pignorato e il comparabile.

Elementi peggiorativi per il bene oggetto di stima rispetto al comparabile:

- assenza di giardino privato esclusivo (cortile comune);
- impiantistica più carente (riscaldamento a stufa a pellet, produzione acqua calda con scaldabagno a gas alimentato da bombola, scarichi su pozzo nero, assenza di allaccio a rete gas e fognatura comunale);
- condizioni manutentive complessive più modeste;
- maggiori incertezze urbanistico-amministrative e distributive (soppalco ligneo e utilizzo del sottotetto non abitabile a deposito/guardaroba, opere interne da verificare quanto alla piena legittimità);
- occupazione dell'immobile da parte della terza assegnataria della casa familiare, con conseguente necessità per l'aggiudicatario di attivare le procedure per il rilascio in caso di mancata spontanea riconsegna.

Elementi compensativi:

- superficie complessiva dell'unità pignorata superiore a quella del comparabile;
- tipologia comunque assimilabile a piccola villetta (duplex con ingresso indipendente) in contesto a bassa densità;
- posizione analoga lungo via Budrio.

Nel complesso il quadro è sbilanciato a sfavore dell'immobile pignorato rispetto al comparabile. Per tener conto di tali differenze qualitative, sul valore attualizzato e già scontato per la trattativa si applica un coefficiente correttivo riduttivo pari a 0,75: 3.090 €/m² $\times 0,75 \approx 2.320$ €/m²

Si assume pertanto, sulla base del confronto con il comparabile in ex cascina di via Budrio 36 opportunamente attualizzato e corretto, un valore unitario comparativo per l'immobile oggetto di stima pari a: **2.300 €/m²**

**Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi:
€ 2.300,00/m²**

Valore arrotondato

9.4 valore finale

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO su due piani

Alla luce dei valori unitari così determinati – pari a circa **€ 2.060/m²** (valore OMI di riferimento per la specifica situazione "ibrida") e **€ 2.300/m²** (valore unitario comparativo desunto dal mercato, opportunamente attualizzato e corretto) – si è ritenuto congruo assumere, ai fini della presente stima, la media aritmetica semplice dei due valori, pari a **€ 2.180/m²**, quale più probabile valore unitario di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto accertato.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, lo stato dell'immobile, le effettive condizioni del contesto in cui il bene è inserito, l'edificio presente nella zona e la tipologia edilizia oggetto di stima, il valore unitario di **€ 2.180/m²**, risultante dalla media dei valori ricavati dalle diverse fonti, può essere assunto come il più probabile valore di mercato di vendita dell'immobile nello stato conservativo riscontrato.

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 2.180,00/m²**

9.5 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO					
Appartamento su due piani					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento PT+P1	m ² 158,80	1,00	m ² 158,80	2.180,00	346.184,00
Balconi	m ² -	-	m ² -	c.s.	-
Cantina	m ² -	-	m ² -	c.s.	-
TOTALE				€.	346.184,00
Superficie totale rilevata	m ² 158,80				
Tot. sup. commerciale			m ² 158,80		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	346.000,00

Appartamento su due piani

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO	€ 346.000,00
----------------------------	---------------------

9.6 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Trib. Milano.

- Abbattimento forfettario	€	17.300,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative):	€	3.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative):	€	600,00
- Spese rimozione opere non sanabili	€	7.500,00
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€	-

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 28.400,00

VALORE LOTTO (a seguito adeguamenti e correzioni)

€. 317.600,00

VALORE LOTTO (arrotondato)

€. 317.000,00

9.7 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO (arrotondato)

€ 317.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione

Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Difformità edilizie e catastali interne: realizzazione di solaio interpiano e scala in legno tra piano primo e sottotetto, non assentiti e non sanabili in quanto intercettano le finestre a tetto (Velux) destinate ad illuminare ed aerare camere e bagno; ulteriori variazioni distributive al piano primo (sanabili) e incongruenze nei dati di superficie. Necessaria demolizione solaio/scala e successiva pratica edilizia in sanatoria con aggiornamento catastale (Docfa).

Carenze impiantistiche e allacci: riscaldamento tramite stufa a pellet con radiatori in ghisa, produzione acqua sanitaria con scaldabagno a gas alimentato da bombola, scarichi su pozzo nero, assenza di allaccio alla rete gas e fognatura comunale; dichiarazioni di conformità impianti non reperite. Possibili oneri di allacciamento a carico dell'aggiudicatario.

Stato occupativo: immobile occupato da assegnataria della casa familiare in forza di provvedimento di assegnazione successivo all'iscrizione ipotecaria e non opponibile al creditore ipotecario.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Distinti saluti.

Milano, **20/02/2026**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento su due piani - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento su due piani
3. Planimetria catastale attuale appartamento ed estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione (non presenti)
11. Accesso atti comunali e pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona e N.T.A.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima