Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1201/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.12)

Corpo 2: Box auto al piano interrato (sub.20)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in OMISSIS - Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

PREMESSE

Premesso che:
- lo scrivente, esperto nominato per la procedura espropriativa R.G.E. 1201/2025, ha depositato relazione di stima dei beni in data 21.05.2026;
- in data 12.06.2026 ha ricevuto risposta dall'amministratore del Condominio di Via Lattanzio 68 con indicazione del dedito maturato dal debitore

Tutto ciò premesso, tenuto conto delle informazioni assunte dall'amministratore, lo scrivente di seguito integra la relazione di stima di stima già depositata con indicazione del nuovo valore di stima dei beni.

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1
Bene in Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: **foglio 482, particella 188, subalterno 12**

Corpo 2
Bene in Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68
Categoria: C6 [Autorimessa]
Dati Catastali: **foglio 482, particella 188, subalterno 20**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi)

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore espropriato). Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Libero: **Euro 968.187,57**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIA LATTANZIO N. 68

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.12) oltre a Box auto al piano interrato (sub.20)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.12**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68, appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da quattro locali oltre cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato a Milano (MI) il 27/05/1983, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:
Dal certificato di residenza del 20.11.2025 allegato all'atto di pignoramento, il Sig. OMISSIS (debitore espropriato) risulta essere residente in Comune di Milano Via Nicastro n. 1 tuttavia alla data del sopralluogo il bene risultava occupato dal debitore e dalla sua famiglia.
Per approfondimenti sullo stato occupativo del bene si si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **OMISSIS,** proprietà di **1/1**.
Dati identificativi: **foglio 482, particella 188, subalterno 12.**
Dati classamento: **cat. A/3**, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 157 m^2, totale escluse aree scoperte 149 m^2, rendita Euro 1.887,65
Indirizzo: Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68 Piano S1-1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2000 derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/2000 in atti dal 22/06/2000 (n. 800188.47/2000);
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, parti comuni e vano scala condominiale, giardino comune, condominio di Via Lattanzio n. 64, Via Lattanzio;
della cantina: cantina di proprietà di terzi, autorimessa sub. 20 (Corpo 2), parti comuni, corridoio comune di accesso.

(all. 01 - Visura storica per subalterno (sub.12); all. 02 - Planimetria catastale sub. 12; all. 03 - Estratto di mappa)

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

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.20**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68, box auto posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato a Milano (MI) il 27/05/1983, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **OMISSIS,** proprietà di **1/1**.
Dati identificativi: **foglio 482, particella 188, subalterno 20.**
Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 31 m^2, rendita Euro 304,19
Indirizzo: Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68 Piano S1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1986 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/12/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 50790/1986)
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 50790/1986).

1.4 Coerenze

Box di proprietà di terzi; corsello comune di accesso, di proprietà di terzi, parti comuni, cantina sub. 12 (Corpo 1) e cantina di proprietà di terzi.

(all. 04 - Visura storica per subalterno (sub.20); all. 05 - Planimetria catastale sub.20; all. 03 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano
Fascia/zona: Periferica/TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI, ORTOMERCATO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: a 130 mt. circa dal bus linea 84; a 230 mt. circa dai tram linee 12 e16; a 550 mt. circa dai bus linee 90 e 93; a 700 mt. circa dal bus linea 91; a 1 km. circa dalla metropolitana linea MM3 – fermata Lodi; a 1.2 Km circa dal passante ferroviario – fermata Porta Romana.
Principali collegamenti viabilistici: a circa 4.6 Km dallo svincolo della Tangenziale Est di Milano (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto si compone di 4 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e box auto con area cortilizia interna prevalentemente destinata a giardino. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 68 di Via Lattanzio per mezzo di cancello in ferro; l'accesso al vano scala condominiale avviene da area porticata comune per mezzo di portoncino in alluminio anodizzato e vetri. È presente accesso per mezzo di cancello in ferro con apertura automatizzata.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in muratura rivestiti in piastrelle di klinker;
- facciate: con rivestimento in piastrelle di klinker;
- accesso pedonale al fabbricato: cancello in ferro;
- accesso al vano scala: portoncino in alluminio e vetri;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 28.02.1985 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.12**)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Lattanzio n. 68, consistente in appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni ed un vano ripostiglio, oltre a vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.
Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato rivolto verso Via Lattanzio accessibile dal soggiorno ed uno con affaccio sul fronte Sud-Ovest del fabbricato rivolto verso il giardino interno accessibile dalla cucina e da uno dei locali di servizio

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

N.B.: Lo scrivente segnala che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15.05.2026, ha riscontrato che **il vano cantina e il box auto di pertinenza dell'unità immobiliare (sub. 20 – Corpo 2), si presentano uniti a formare un unico locale** a seguito della demolizione della partizione muraria originariamente posta a separazione dei due beni. Si precisa altresì che la porta d'ingresso al locale cantina, seppur visibile dal corridoio di distribuzione del piano interrato, risulta murata dall'interno. L'unico accesso alla cantina in oggetto è la porta d'ingresso al box auto dal corsello comune.

Appartamento

- Esposizione: doppi affaccio a Nord-Ovest e Sud-Est;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle in plastica con inferriate protettive esterne;
- porte interne: in legno con anta a battente;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia murale installata nel balcone accessibile dalla cucina - termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata anche al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: impianto canalizzato con macchina di generazione installata nel balcone con accesso dal soggiorno;
- bagno zona giorno: attrezzato con lavabo ad incasso con piano in marmo, vaso igienico e bidet, box doccia, oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- bagno zona notte: attrezzato con doppio lavabo ad incasso, vaso igienico, bidet e vasca da bagno;
- altezza dei locali: h. mt. 2,80;
- condizioni generali: buone.

  N.B.: lo scrivente segnala nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.09.2024, svolto nell'ambito di precedente procedura espropriativa RGE 447/2024 alcune porzioni della pavimentazione del soggiorno erano risultata soggette a rigonfiamento/deformazione. Nel corso del sopralluogo del 22.04.2026 lo scrivente ha rilevato che la pavimentazione del soggiorno è stata oggetto di rifacimento parziale e non presenta ulteriori difetti.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.20**)

Lo scrivente premette che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15.05.2026, ha riscontrato che **il vano cantina (sub. 12 – Corpo1) e il box auto di pertinenza dell'unità immobiliare, si presentano uniti, a formare un unico locale,** a seguito della demolizione della partizione muraria originariamente posta a separazione tra i due beni.

Il box auto in oggetto è posto al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corsello comune per mezzo di porta metallica di tipo basculante con apertura automatizzata; internamente presenta pavimentazione in piastrelle di gres da esterno e pareti intonacate e tinteggiate.

- altezza: h. mt. 2.58;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobili non censiti al catasto energetico

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 22.04.2026 alla presenza del custode giudiziario Avv. Andrea Zoppi; gli immobili sono stati resi accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore espropriata) il quale risulta residente presso il l'appartamento in oggetto unitamente alla propria famiglia.
Lo scrivente segnala che è stato eseguito ulteriore sopralluogo in data 15.05.2026 per visitare la cantina e il box auto, in quanto nel corso del primo accesso il debitore non disponeva delle chiavi.

3.2 Esistenza contratti di locazione (Valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione e aventi quale dante causa il debitore, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola e MI5)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Michele Lanfranchi Notaio in Gorgonzola, redatta in data 15.01.2026 ***(all. 07)***, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte dello scrivente ***(allegati 08 e 09)*** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 10)***, valide fino al 18.05.2026, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/1** di **OMISSIS**.

In forza di atto di donazione a rogito del Notaio OMISSIS in data 4.06.2025 n. 275.060/81.157 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 6.06.2025 ai nn. OMISSIS a carico della Sig.ra OMISSIS.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di **OMISSIS** dal 17.11.2023 al 6.06.2025.

In forza di atto di atto di cessione di immobili in esecuzione parziale di provvedimento di separazione consensuale a rogito del Notaio OMISSIS in data 17.11.2023 n. 219300/37763, di repertorio, registrato a Milano 1 il 22.11.2023 al n. OMISSIS serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22.11.2023 ai nn. OMISSIS a carico del Sig. OMISSIS

N.B.: con l'atto sopra indicato il Sig. OMISSIS, in ottemperanza a quanto stabilito con sentenza di separazione tra i coniugi, cedeva, a titolo gratuito, alla Sig.ra OMISSIS, i beni oggetto della presente procedura espropriativa siti in Via Lattanzio 68 (subb. 12 e 20) oltre a altri beni estranei alla presente procedura.

Nell'atto in oggetto il box auto in oggetto è indicato come "pertinenziale"; tuttavia, non è citato alcun atto di vincolo di pertinenzialità.

(all. 09 - Atto Notaio OMISSIS del 17.11.2023)

Lo scrivente segnala che, a seguito di ispezioni ipotecarie effettuate sui subb. 12 e 20, relativamente all'atto sopra indicato, si è rilevata:

- TRASCRIZIONE (IN RETTIFICA) del 17/07/2025 nn. OMISSIS
  derivante da atto del Notaio OMISSIS del 09/07/2025 rep. nn. 70061/21587
  ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
  Formalità di riferimento: Trascrizione n. OMISSIS del 2023
  N.B.: da verifiche effettuate dallo scrivente la trascrizione di rettifica è relativa ad immobili estranei alla presente procedura.

Proprietà per **1/2** di **OMISSIS**;
Proprietà per **1/2** di **OMISSIS** dal 26.01.1987 al 22.11.2023

In forza di scrittura privata autenticata del NotaioOMISSIS in data 26.01.1987 n. 303393 di repertorio, registrato a Milano il 10.02.1987 al n. OMISSIS serie 2 e trascritto presso l'Agenzia del

Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 19.02.1987 ai nn.ri OMISSIS a carico del OMISSIS

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Michele Lanfranchi Notaio in Gorgonzola, redatta in data 15.01.2026 ***(all. 07)***, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte dello scrivente ***(allegati 08 e 09)*** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 10)***, valide fino al 18.05.2026, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 18.05.2020 nn. OMISSIS derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del Notaio OMISSIS dell 12.05.2020 rep. nn. 90373/21049.
  a favore di OMISSIS con sede a Vestone (BS) contro OMISSIS e OMISSIS.
  Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

- **Pignoramenti**

  Pignoramento dell'11.12.2025 rep. n. OMISSIS trascritto a Milano 1 il 7.01.2026 rep. OMISSIS controOMISSIS a favore del OMISSIS con seda in Milano e contro OMISSIS.
  Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

  Pignoramento del 21.03.2024 rep. n. OMISSIS trascritto a Milano 1 il 19.04.2024 rep. OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Milano e contro OMISSIS.
  Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

  Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sul subalterno **(all.10)** valide fino al 18.05.2026; rispetto ai certificati ipotecari in atti **(all. 07)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami,.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo **OMISSIS con sede in Milano Via OMISSIS**, che ha fornito le informazioni che seguono:
Millesimi di proprietà appartamento: 57.76
Millesimi di proprietà box auto: 11.60

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: Appartamento (sub. 12): € 3.100,00 euro circa
Box (sub. 20): € 630,00 euro circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia: € 7.972,68 di cui:

- Euro 4.313,93 relativi al consuntivo di gestione ordinaria 2024 (di cui Euro 3.856,58 per l'appartamento al sub. 12 e Euro 727,35 per il box auto al sub. 20;
- Euro 3.658,75 relativi al consuntivo di gestione ordinaria 2025 (di cui Euro 2.873,75 per l'appartamento al sub. 12 e Euro 785,00 per il box auto al sub. 20.

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore erano altresì allegati ***"piani di riparto delle gestioni straordinarie, in attesa di approvazione assembleare"*** (intestati alla precedente proprietaria dei beni Sig.ra OMISSIS) consistenti in:

- Consuntivo gest. straordinaria dall'1.07.2020 al 31.12.2023:	Euro	2.555,86	(SUB. 12)
	Euro	579,56	(SUB. 20)
- Consuntivo gest. straordinaria dall'1.01.2024 al 31.12.2024:	Euro	276,74	(SUB. 12)
	Euro	55,58	(SUB. 20)
- Cons. lavori SCIA antincendio dall'1.10.2022 al 30.09. 2023:	Euro	-2.931,92	(SUB. 12)
	Euro	2.754,23	(SUB. 20)
- Cons. altri lavori SCIA antincendio dall'1.1.23 al 31.12.24:	Euro	86,83	(SUB. 12)
	Euro	403,43	(SUB. 20)
- Cons. contenzioso OMISSIS dall' 1.10.204 al 30.09.2025:	Euro	291,85	(SUB. 12)
	Euro	58,61	(SUB. 20)

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non ancora scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente.

(all. 11 – Spese insolute e regolamento di condominio)

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 28.02.1985 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC - Tessuto urbano consolidato;
- Tessuto urbano di recente formazione;
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21 NTA);
- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2 NTA);
- Sensibilità paesaggistica alta.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

In merito al reperimento degli atti di fabbrica relativi allo stabile di cui fanno parte i beni oggetto della presente, si segnala che i medesimi erano già stati reperiti dallo scrivente presso il SUE del Comune di Milano nell'ambito della procedura espropriativa RGE 447/2024 a/C della Sig.ra OMISSIS e gravante sui medesimi beni.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione edilizia n. 84 del 28.02.1985 - Atti 288748/35234/84**
  Intestazione: Soc OMISSIS
  La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 28.02.1985 per "*costruzione di edificio di quattro piani fuori terra ad uso abitazione, uffici e laboratori; piano interrato destinato a cantine e boxes: corpo interno seminterrato destinato a laboratorio*" da realizzarsi n Milano, Via Lattanzio 68.
  (all. 12 - Concessione Edilizia n. 84 del 28.02.1985)

- **Concessione edilizia in variante n. 74 del 20.02.1986 - Atti 87931/250/85**
  Intestazione: Soc OMISSIS
  La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 20.02.1986 per "*innalzamento degli edifici di cm 50, con conseguente aumento della distanza dai confini a variante delle opere autorizzate con la concessione edilizia n. 84 del 28.2.85*".
  (all. 13 - Concessione Edilizia in variante n. 74 del 20.02.1986)

- **Concessione edilizia in variante n. 635 del 19.12.1986 - Atti 265749/476/86**
  Intestazione: Soc OMISSIS
  La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 19.12.1986 per "*varianti consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati interni ai vari piani, ampliamento di due boxes, fusione di due appartamenti a variante delle opere autorizzate con concessioni n. 84 del 28.2.85 e n. 74 del 20.2.86*".
  (all. 14 - Concessione Edilizia* in variante *n. 635 del 19.12.1986 ed elaborati grafici)

- **Presa Atto di abitabilità n.208 del 23.09.1999 - Atti 5052.400/7030/1999**
  A seguito della richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità, avanzata in data 16.02.1999 dal Sig. OMISSIS, in qualità di amministratore pro-tempore del condominio di Via Lattanzio 68, il Comune prendeva atto, con il documento sopra indicato, che a decorrere dal giorno 1.04.1999 era attestata l'Abitabilità dei locali dello stabile di Via Lattanzio 68.
  (all. 15 - Presa Atto di abitabilità n.208 del 23.09.1999)

Nell'ambito della procedura espropriativa RGE 447/2024, l'amministratore del condominio – OMISSIS - aveva informato lo scrivente che in data 8/05/2024 era stata presentata al Comando Vigili Del Fuoco di Milano – Ufficio Prevenzione Incendi, SCIA Antincendio (Segnalazione di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio.
(all. 16 – Ricevuta presentazione SCIA Pratica 378213 prot. 22363 dell'8.05.2024)

A seguito di ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente sul portale INPRATICA del Comune di Milano non ha rilevato ulteriori pratiche edilizia afferenti il fabbricato in oggetto.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.12**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 635 del 19.12.1986. In particolare:

- demolizione di porzione muraria posta a separazione tra la zona giorno ed il corridoio di distribuzione della zona notte;
- demolizione di porta interna del locale servizi con accesso dalla zona giorno, la quale costituiva separazione tra vano antibagno e bagno;

Relativamente al medesimo locale servizi, si precisa che la porzione muraria che faceva da spalletta alla porta di separazione tra bagno e antibagno, allo stato attuale dei luoghi si presenta come un muro di altezza pari a circa 1,10 mt.

In merito al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, il sottoscritto precisa che, alla data del sopralluogo il bene risultava direttamente collegato all'adiacente box auto (sub. 20 – Corpo 2) a seguito della demolizione della partizione muraria originariamente posta a separazione dei due locali.

Per una corretta rappresentazione dell'appartamento si rimanda alla figura 2 seguente nonché alla planimetria catastale del bene presentata in data 19.12.1986 che risulta conforme allo stato attuale dei luoghi; in merito alla cantina e al box auto di pertinenza dell'unità si indicano alla figura 4 seguente le difformità rilevate precisando che per locali medesimi è da prevedersi il ripristino allo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. del 19.12.1986.

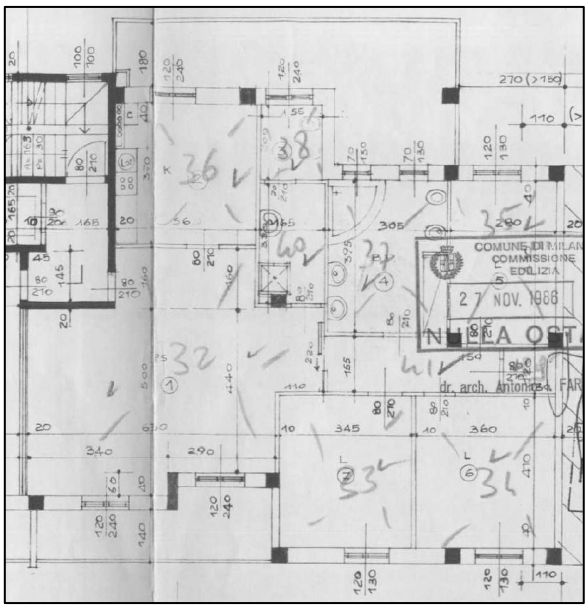


Fig. 1 - Planimetria appartamento allegata alla C.E. del 19.12.1986

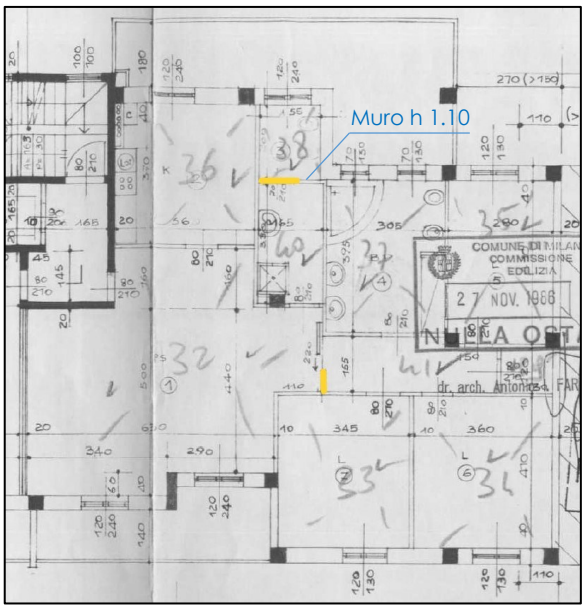


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 22.04.2026

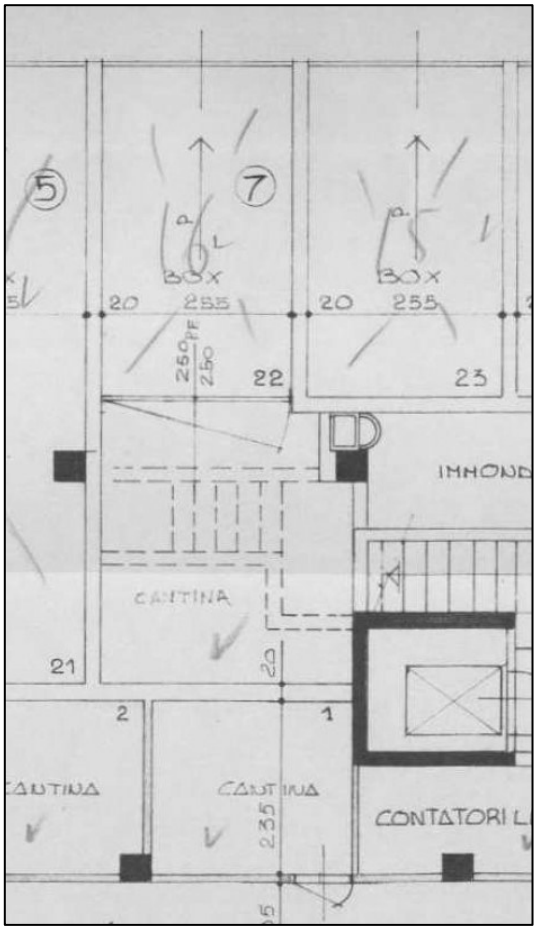


Fig. 3 - Planimetria cantina e box auto allegata alla C.E. del 19.12.1986

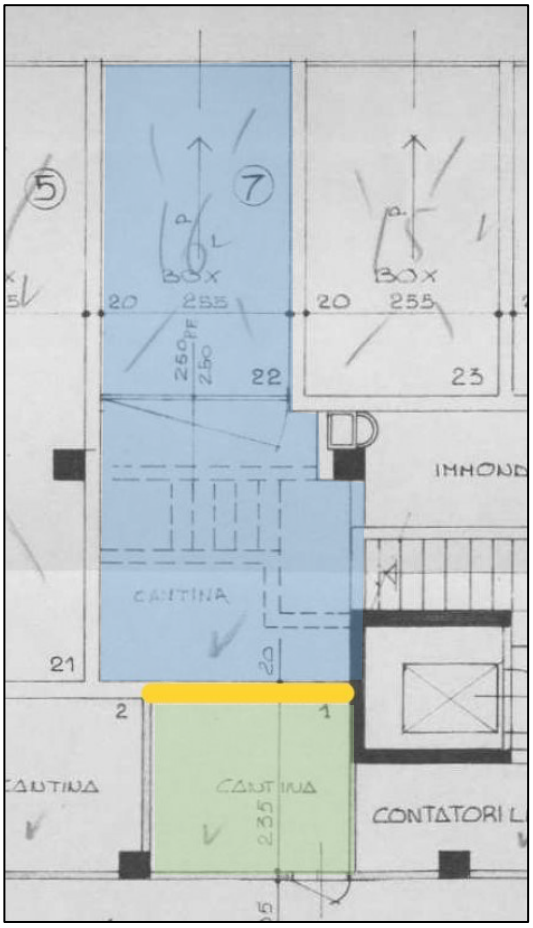


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 24.04.2026

Box auto sub. 20 Cantina sub. 12

A parere dello scrivente è da prevedersi:

- per la **regolarizzazione dell'appartamento**: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.100,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune;
- in merito al **box e alla cantina** la messa in pristino dei luoghi allo stato indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 635 del 19.12.1986, mediante realizzazione di nuovo tavolato interno posto a separazione tra il box auto e la cantina, oltre alla riapertura della porta di accesso di quest'ultima dal corridoio comune del piano interrato.
  Il costo delle opere edili per la realizzazione delle opere sopra descritte, si stima in importo pari ad **Euro 1.500,00** circa.

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: **Euro 3.600,00 circa**.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.20**)

Nel corso del sopralluogo il box auto in oggetto non è risultato conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 635 del 19.12.1986; oltre le opere edilizie previste per la realizzazione della partizione muraria da porsi a separazione tra il box auto sub 20 e l'adiacente vano cantina sub. 12, risultava non presente il serramento (cancello o portone) che separava internamente al sub. 20 la porzione destinata ad autorimessa e la porzione destinata a cantina (assimilabile ad un vano accessorio a servizio diretto quale ripostiglio).

Il costo della posa di un nuovo portone in ferro interno al box per ripristinare lo stato assentito con la Concessione Edilizia n. 635 del 19.12.1986 si stima un importo di pari ad **Euro 1.500,00** circa.

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: **Euro 1.500,00 circa**.

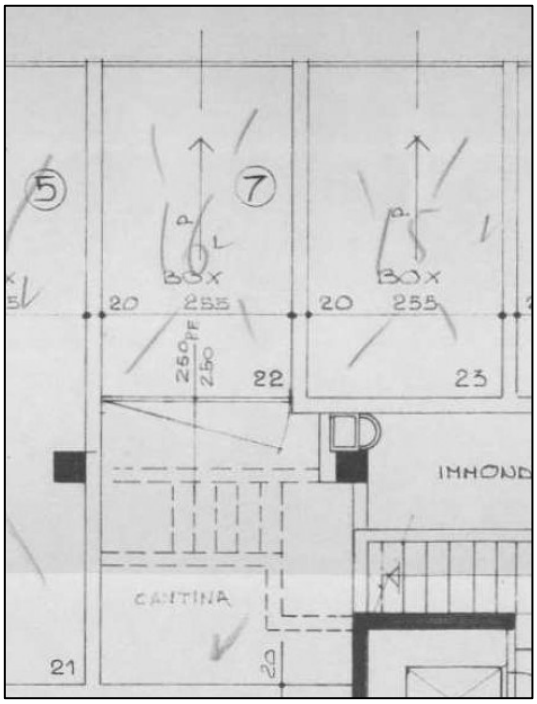


Fig. 5 - Planimetria box auto allegata alla C.E. del 19.12.1986

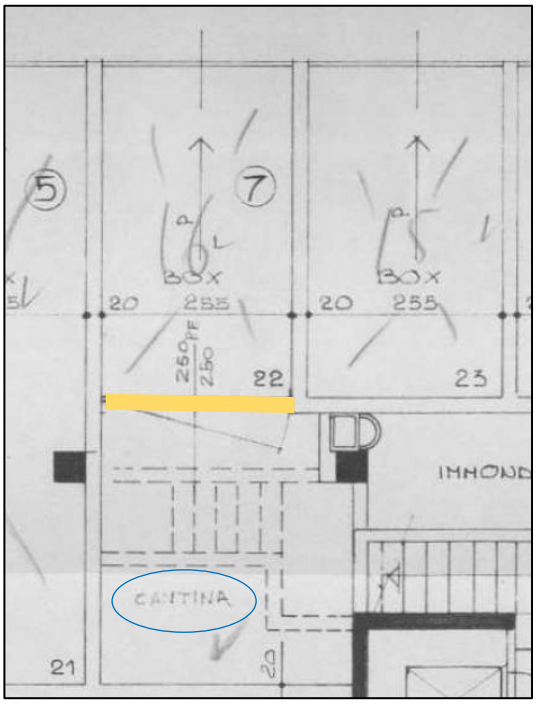


Fig. 6 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 24.04.2026

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.12**)

Fatte salve le opere previste al precedente paragrafo 7.2. della relazione di stima per la messa in pristino del vano cantina, l'unità immobiliare è da considerarsi sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 19.12.1986.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.20**)

Il box auto in oggetto, salvo le opere edilizie previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima per il ripristino dello stato dei luoghi, richiede la presentazione di DOCFA per migliore rappresentazione, indicante la porzione destinata ad autorimessa e la porzione a cantina (o ripostiglio) con relativa separazione (cancello o portone)

Il costo previsto per la presentazione del Docfa + pagamento dei diritti catastali è pari ad Euro 750,00.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.12**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	139,22	100%	139,22
Balconi	mq.	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
Balconi	mq.	7,92	10% quota eccedente i 25 mq	0,79
Cantina	mq.	7,36	25%	1,84
		179,50 mq. lordi		**149,35** mq. commerciali

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.20**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	17,20	100%	17,20
Vano accessorio a servizio diretto (ripostiglio)	mq.	11,40	100%	11,40
		28,60 mq. lordi		**28,60** mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.
il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.
Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.
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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/ TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI, ORTOMERCATO - Codice zona: D16

  Nota: l'unità immobiliare Sub. 12 pur essendo accatastata con categoria A3 (unità immobiliari residenziali di tipo economico) per dotazioni, finiture, impianti, superficie e caratteristiche, è assimilabile a categoria A2 (unità residenziali di tipo civile).

  Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:
  valore di compravendita da € 3.300,00/mq. a € 4.200,00/mq

  Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:
  valore di compravendita da € 4.300,00/mq. a € 6.600,00/mq

  Quotazioni di box auto di stato normale:
  valore di compravendita da € 1.750,00/mq. a € 2.800,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 1 (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	149,35	€ 6.500,00	€ 970.775,00
Box auto (compr. vano accessorio a servizio diretto)	C/6	28,60	€ 2.200,00	€ 62.920,00
				€ 1.033.695,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)** € 1.033.695,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e mancata verifica conformità edilizia e urbanistica : -€ 51.684,75
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 5.850,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi : -€ 7.972,68

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 968.187,57**

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre a quanto già espresso nella relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 15 giugno 2026

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno (sub.12);

all. 02 - Planimetria catastale sub. 12;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Visura storica per subalterno (sub.20);

all. 05 - Planimetria catastale sub.20;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola e MI5);

all. 07 – Certificazione notarile in atti;

all. 08 - Atto di provenienza;

all. 09 – Atto Notaio OMISSIS del 17.11.2023;

all. 10 – Ispezioni ipotecarie su nominativo e sugli immobili;

all. 11 – Spese insolute e regolamento di condominio;

all. 12 - Concessione Edilizia n. 84 del 28.02.1985;

all. 13 - Concessione Edilizia in variante n. 74 del 20.02.1986;

all. 14 - Concessione Edilizia in variante n. 635 del 19.12.1986 ed elaborati grafici;

all. 15 - Presa Atto di abitabilità n.208 del 23.09.1999;

all. 16 - Ricevuta presentazione SCIA Pratica 378213 prot. 22363 dell'8.05.2024.