STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI
Puviani & Puviani
Consulenza Tribunale e progettazioni

# TRIBUNALE DI MILANO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 272/2023 R.G.E.**

**Creditore procedente:** [redacted]

**Contro**

**Debitore esecutato:** [redacted] **N. 98/2023**



**G.E.I. Dott. Carlo Stefano Boerci**

## AGGIORNAMENTO PERIZIA 2026

Il Tribunale di Milano, nella persona dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo, con verbale d'udienza del 19/12/2023, ha conferito incarico di Perito allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena il 11.07.1970, Geometra libero professionista con Studio in Sassuolo Via del Pretorio Civ. 17 e in Milano loc. Zibido San Giacomo alla Via Zibido 3, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Modena, e dei periti estimatori di Milano.

A seguito della riassunzione della procedura esecutiva lo scrivente veniva incaricato alla redazione di aggiornamento di perizia anche in funzione degli eventi occorsi correlati all'esposto presso la procura dalla società Elle group allora proponente acquirente nel procedimento di liquidazione giudiziale poi sfociato nella proposta di concordato fallimentare.

*41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868*

*20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo,* MILANO, *Italy 335 6481008*

*e-mail info @ puviani.it*

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti lo scrivente espone la seguente

# R E L A Z I O N E



Presa visione tramite Processo Civile Telematico degli atti facenti parte della procedura esecutiva iscritta al numero 272/2023 r.g.e.i. **ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti** lo scrivente ha consultato gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente presso gli uffici del Territorio, alla sezione del catasto Urbano ha esaminato la documentazione che identifica il cespite sottoposto ad esecuzione. Infine consultato gli uffici tecnici del Comune di Milano, ha esaminato i progetti legittimati per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del Catasto Fabbricati, il bene immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere interamente allibrato al debitore esecutato "[redacted]", per la proprietà di 1000/1000 ed identificato nel Comune di Milano al:

- foglio 521, part. 213, sub. 1, **graffato** con la part. 212, sub. 702, zona censura 2, cat. D/8, rendita Euro 22.550.00;

Quanto sopra è riscontrabile nella documentazione catastale reperita e costituita da visura, planimetria ed estratto di mappa.

Allegato Doc 01-02-03 – documentazione ipocatastale Doc 04 documenti ipocatastali relazione precedente

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Sito nel Comune di Milano (MI), Via Alzaia Naviglio Pavese n°68, il complesso residenziale si compone di n° 15 appartamenti previsti da progetto realizzati su tre piani, in corso di realizzazione ottenuti dal recupero di un ex capannone ed ampliamento volumetrico, 13 cantine interrate, e 15 posti auto sempre interrati. Il tutto con una superficie commerciale di 1.181,31 mq.



Il complesso è accessibile dalla via Alzaia naviglio Pavese attraverso l'andito carrabile d'ingresso del condominio adiacente.

Si presenta in corso di costruzione ed allo stato grezzo, con la struttura portante sia interrata che in elevazione ultimata, le partizioni principali eseguite, parte degli impianti al piano terreno impostati e parzialmente eseguiti.

In particolare gli appartamenti si presentano allo stato grezzo, gli impianti non sono completi, mancano i pavimenti e gli infissi interni ed esterni. Non vi è traccia dei sanitari. Inoltre i parapetti risultano parzialmente montati nei terrazzi al piano secondo e temporanei al piano primo.

I posti auto, come gli appartamenti, non sono stati completati; in particolar modo la rampa d'accesso risulta essere formata da detriti provenienti dalle lavorazioni.

L'area comune è costituita da cortile interno, vano scala di collegamento a tutti i piani del compendio, ballatoi a servizio degli appartamenti al piano primo e al piano secondo, le aree di manovra ed i corridoi a servizio rispettivamente di posti auto e cantine.

Le aree comuni si presentano come il resto del compendio privi di pavimentazioni, e finiture.

**Aggiornamento 2026**

A seguito dell'esposizione agli eventi atmosferici (la costruzione è priva di serramenti e le partizioni interne sono state eseguite con strutture a secco tipo cartongesso ) l'edificio ha subito un forte depauperamento delle pareti interne e parte delle pareti perimetrali con conseguente necessità di ricostruzione parziale delle stesse previo rimozione di parte degli impianti. Le guaine impermeabilizzanti esterne hanno subito una palese degenerazione legata all'esposizione ai raggi solari alternati a continui ristagni d'acqua a seguito degli eventi atmosferici. La degenerazione delle guaine ha comportato in alcuni punti la formazione di infiltrazioni che hanno coinvolto alcuni muti perimetrali oltre a forti ristagni al piano interrato, ivi compreso il vano ascensore. I vani tecnici di collegamento ai piani, anch'essi realizzati a secco, sono in parte compromessi e da ricostruire.



L'area di insistenza del compendio è integrata in una zona ad alta densità edificatoria, di carattere storico, nell'area Sud del centro cittadino, a poche decine di metri da Viale Liguria e breve distanza di metri da Porta Ticinese.

Il tutto come meglio identificato nelle mappe di inquadramento e nell'allegato fotografico

In merito all'attestazione di prestazione energetica, il sottoscritto perito fa presente che, allo stato attuale, risulta impossibile redigere il predetto attestato in quanto l'immobile non è stato ancora completato.

**Si vuole ivi rilevare come il bene, già visionato dallo scrivente nella fase di liquidazione giudiziale circa un anno addietro, abbia mostrato durante il nuovo accesso segni di aggravamento dello stato conservativo in forma superiore alla media; ciò da ricondursi alla tipologia costruttiva "a secco" delle murature che se non completate (come nel caso che qui vede**

**coinvolto l'immobile) tendono a deteriorarsi con una velocità decisamente superiore alla media.**

**Aggiornamento 2026**

Le note precedenti esplicano in forma più dettagliata l'ulteriore aggravamento delle criticità già a suo tempo esposte.



**Si vuole inoltre significare come durante il sopralluogo ultimo scorso sia emerso un segno di cedimento / abbassamento/ assestamento del setto murario costruito con la finitima proprietà di cui la mappale 214, con conseguenziale movimento del fabbricato, ad uso autorimessa, anch'esso costruito sul limite di confine. Lo scrivente consiglia di monitorare tale movimento per valutarne l'entità e le conseguenze ipotetiche in rapporto all'esito delle indagini. Anche di tale condizione si è tenuto in debita considerazione nell'ambito estimativo, pur precisando che il peso di tale condizione è stato determinato solo in via ipotetica non essendovi elementi certi per formulare una entità assoluta.**

Come si evince dall'allegato Doc 05 – allegato fotografico ultimo sopralluogo, 06 allegato fotografico precedente

**Aggiornamento 2026**

Si conferma la presenza di un cedimento localizzato dell'autorimessa adiacente benché nel periodo intercorso siano stati apprezzati movimenti pressoché minimi probabilmente legati a movimenti stagionali del terreno.

## 3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile oggetto d'esecuzione non risulta occupato in quanto allo stato grezzo e privo di agibilità.

## 4. PROVENIENZA

Secondo le risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare di Milano, con atto di compravendita, per Notaio Maurizio Olivares di Milano, in data 25/02/20211, rep. N. 75109/14081, trascritto a Milano 1 in data 8/3/2011, al numero di reg. part. 9092 e reg. gen. 13769, la Società "[redacted]" la piena proprietà del cespite oggi oggetto di esecuzione immobiliare.

La Società [redacted] con atto per Notaio Maurizio Olivares di Milano, in data 9/10/2012, rep. N. 77656/15314, trascritto a Milano 1 in data 11/10/2012 reg. part. 37575 e reg. gen. 51415, si trasformava in [redacted]".

In allegato atto di compravendita Doc 07 – atto di provenienza

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Sulla scorta delle indagini svolte presso i registri immobiliari meccanografici di Milano, sulla consistenza immobiliare oggetto di pignoramento risultano gravare le formalità elencate nelle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura e nella certificazione notarile:

--**costituzione di vincolo** con atto autenticato nelle firme dal Notaio Maurizio OLIVARES di Milano in data 77548/15269, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20 settembre 2012 ai numeri 47368/34936, con il quale la società [redacted]", avendo presentato al Comune di Milano progetto di demolizione del fabbricato industriale e di nuova costruzione di fabbricato residenziale, costituiva a favore del Comune di Milano sull'area individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano con le p.lle 212 e 213 vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B3 e si impegnava nei confronti del Comune a cedere allo stesso, ove da esso ritenuto conveniente, una zona di circa mq 805,78 destinata ai nuovi standard urbanistici richiesti dalla trasformazione dell'edificio da industriale a residenziale;



41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868
20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo, MILANO, Italy 335 6481008
e-mail info @ puviani.it

--**ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto per Notaio Angela Andreina PUOPOLO di Brugherio (MI) in data 26 luglio 2019, rep. n. 1774/1462, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 agosto 2019 ai numeri 61711/10875, per la somma di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) a favore di [redacted] con sede in Bergamo, codice fiscale 03053920165 e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del bene in oggetto;



--**domanda giudiziale di accertamento di sottoscrizione atti** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21 novembre 2019 ai numeri 87049/59420, a favore di AN[redacted]nato a Genova il 28 ottobre 1966, codice fiscale NSL [redacted] nato a Genova il 10 novembre 1965, codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta di [redacted] di adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita relativo agli appartamenti individuati con le sigle B.2.A., B.2.B., B.1, B.5.2;

--**domanda giudiziale di accertamento di sottoscrizione atti** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21 novembre 2019 ai numeri 87839/60004, a favore di DI [redacted] nato a Milano il 21 maggio 1988 e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta di [redacted] di integrare il contratto preliminare di compravendita del 5 marzo 2018, registrato a Milano il 20 marzo 2018 con la superficie utile della porzione di edificio promesso in vendita - di circa 130 mq - e con la quota espressa in millesimi - pari a 168,35/1000 - relativa all'intero costruendo edificio;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27587/5173, per la somma di Euro 12.915,23 (dodicimilanovecentoquindici virgola ventitré) a favore di [redacted] nato a Genova il 28 ottobre 1966, codice fiscale [redacted] nato a Genova il 10 novembre 1965, codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27588/5174, per la somma di Euro 153.260,20 (centocinquantatremiladuecentosessanta virgola venti) a favore di [redacted] nato a Genova il 28 ottobre 1966, codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted]" con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27589/5175, per la somma di Euro 117.583,24 (centodiciassettemilacinquecentottantatré virgola ventiquattro) a favore di [redacted], nato a Genova il 10 novembre 1965, codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;



--**domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16 febbraio 2023 ai numeri 10200/7585, a favore della società [redacted]" con sede in Milano, codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted]" con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta della società "ALZAIA NAVIGLIO SRL" di adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita concluso in data 12 marzo 2019;

--**sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30 marzo 2023 ai numeri 21949/16451, a favore della [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30 marzo 2023 ai numeri 21952/16454, a favore della Società [redacted] con sede in Milano, codice fiscale 12109400965 e contro la società [redacted] con sede in Milano, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

Si segnala costituzione di vincolo a cortile, sosta, accesso pedonale e regolamentazione trascrizioni costituita con atto per Notaio Carlo CERNEZZI di Milano in data 24 maggio 1952, rep. n. 4810/2025, trascritto a Milano 1 in data 9 luglio 1952 ai numeri 19855/17228.

Dal raffronto fra il certificato sostitutivo ventennale redatto dalla dott.sa Teresa di Girolamo e l'analisi delle trascrizioni a favore e contro effettuate sia sugli immobili oggetto di pignoramento che sulla società [redacted] è emerso che non vi è traccia del vincolo di asservimento di cui all'RG 47368, RP 34936 del 20/09/2012. Detta discrasia è da ricondursi al soggetto che ha sottoscritto il vicolo nell'anno 2012 [redacted] ma detta società si è poi trasformata [redacted] in data 11/10/2012.



## 6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla verifica effettuata presso la P.A., si evince che:

- La costruzione del fabbricato risale al 1965, con la pratica edilizia n°69727 del 1965;

**Aggiornamento 2026**

Le pratiche edilizie afferenti il vecchi fabbricato sono le seguenti:

Pg 67294/52, 82161/52, 174493/52, 209400/52, 231762/53, 184968/53, 128642/53, 80945/56, 61324,60, 108867/60, 118237/60, 167582/60, 69344/61, 63390/63, 54341/64, 148798/64, 180337/64, 188230/61, 235626/64, 22868/64,

A seguito dei ripetuti solleciti presso l'amministrazione comunale di cui alle evidenze nel paragrafo successivo la P.A. ha finalmente messo a disposizione dello scrivente il materiale a loro disposizione. Del quale si allega stralcio (vista l'importante dimensione dei file) con i **Doc 08,09,10,11**
Si riporta di seguito il riassunto del procedimento istruttorio che riguarda il fabbricato de quo dal quale si evince oltre che l'iter istruttorio particolarmente complesso ed articolato, anche il susseguirsi delle pratiche edilizie depositate dalla società fallita per l'edificazione di quanto oggi oggetto di stima.

Riepilogo pratiche edilizie

- 21/09/2012 **WF15033/2012 DIA** per opere di sostituzione edilizia Art 5 LR4/2012 consistente in demolizione di edificio produttivo esistente e contestuale realizzazione di edificio residenziale implementato da nuova volumetrie ai sensi dell'art 5.6 LR4/2012
- 12/05/2014 Sentenza del TAR n° 618/14 sentenza con diffida ad eseguire le opere.
- 18/05/2014 Emissione di ordinanza sospensione lavori. NB l'edificio produttivo è gia stato demolito
- 12/06/2014 **WF10290/14 S.c.i.a.** Variante minore per risoluzione problemi PRG, PGT e ripresa lavori sospesi con ordinanza
- 27/08/2014 Il ricorso al consiglio di Stato conferma l'Illegittimità del titolo abilitativo precedentemente acquisito con D.i.a. del 21/09/2012
- 08/10/2014 Ordinanza del Tar di annullamento del titolo
- 15/12/2015 Sopralluogo presso il cantiere per la presa d'atto della completa demolizione dell'edificio produttivo e constatazione dello scavo di fondazione per la nuova edificazione come da titolo poi annullato.
- 23/05/2016 Secondo Annullamento del titolo WF 15033/12 e della Scia WF 10290/14
- 26/10/2016 **WF22262/16** Istanza di autorizzazione paesaggistica successivamente rilasciate il 19/02/2018 con il n° 55
- 18/05/2017 **WF14124/17 P.D.C.** per demolizione di edificio esistente produttivo ritenuto come stato di fatto effettivo a seguito degli accordi con il funzionario Sue 6-7-8, e ricostruzione di edifico residenziale di 3 piani fuori terra ed un interrato con autorimesse e cantine.

Il PDC si configura come sostituzione edilizia mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione con stessa Slp art 3.1 lett d D.P.R.380/2001 per complessivi 772,21 mq. e relativo cambio di destinazione d'uso a residenziale.



*41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868*

*20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo,* MILANO, *Italy 335 6481008*

*e-mail info @ puviani.it*

Dall'istruttoria emerge la richiesta di nuova verifica dell'alloggio C3 al piano 3° in quanto l'affaccio risulta difforme all'Art 104 del R.E., in particolare la tavola 16 RAI non è rispettato in quanto la Sup ammessa dal rai è 60,00mq mentre dalla tavola emerge che i mq sono 60,77.

Verifica degli spazi destinati a ricovero di biciclette indicati alla tavola 19 nella quale è riportata una planimetria del piano interrato destinato ad autorimessa mentre devono essere reperiti n 19 posti bicicletta.



Mancanza della relazione tecnica afferente la L 13/85

Manca la produzione dell'autorizzazione da parte del gestore Amsa del locale rifiuti.

Manca la valutazione di impatto acustico ai sensi della legga 447/95 e relativa relazione di rispetto dei requisiti previsti dal DPCM/97

Rispetto dei requisiti dispositivi anticaduta

Manca progetto impianti

Manca il calcolo della monetizzazione dei parcheggi

Da correggere l'atto unilaterale d'obbligo

Produzione del certificato di bonifica

- A seguito dell'aggiornamento del 29/05/2018 dall'istruttoria emerge quanto segue:

Si ritiene ammissibile il progetto in esame con ricostruzione del medesimo ingombro ed arretramento del 2° piano dal fronte preesistente con possibilità in deroga al soleggiamento come previsto dall'Art 86 comma 4 del vigente R.E.

Si chiede la produzione di nuova tavola 20 con dimostrazione del rispetto del l'Art 86 del R.E. Soleggiamento distanza dagli edifici.

Verifica degli spazi destinati al ricovero biciclette per 19 posti

Mancanza della relazione tecnica afferente la L 13/85

Manca la produzione dell'autorizzazione da parte del gestore Amsa del locale rifiuti.

Manca la valutazione di impatto acustico ai sensi della legga 447/95 e relativa relazione di rispetto dei requisiti previsti dal DPCM/97

Rispetto dei requisiti dispositivi anticaduta

Manca progetto impianti

Manca il calcolo della monetizzazione dei parcheggi

Da correggere l'atto unilaterale d'obbligo

Produzione del certificato di bonifica.



- 13/08/2018 **Annullamento del P.d.c. e presentazione S.c.i.a. WF28528/18** con la quale sono previste le medesime opere ma senza la realizzazione dei balconi sul fronte civi 66 per confermare la distanza di 10 mt dall'edificio adiacente. Modifica recepita anche nella istanza di autorizzazione paesaggistica 55/18 con presentazione di variante. NB La parte ha chiesto ed ottenuto di TENERE VALIDA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE E PARTE DELLE TAVOLE GRAFICHE
- 23/08/2018 presentazione delle tavole grafiche sostitutive delle versioni precedenti del 18/05/2017 e del 03/08/2017 alla luce del parere favorevole del 14/12/2017 Asl
- 09/10/2018 aggiornamento istruttoria emerge che:

La tavola 20 sostitutiva conferma i requisiti sulla corretta distanza dall'edificio prospiciente

l'apaprtamento C3 possiede i requisiti di Rai corretti,

Sono verificati i parametri dei posti biciclette.

Risulta ancora necessario acquisire il parere AMSA per il deposito rifiuti urbani

Prende atto dalla presentazione della documentazione afferente la previsione di impatto acustico.

Prende atto dalla presentazione delal documentazione della relazione si requisiti del DPCM / 97

Prende atto dalla documentazione sui dispositivi anticaduta

Prende atto dell'avvenuta presentazione della documentazione afferente il d.m. 37/08 sugli impianti.

Segnala la necessita di presentare un novo modulo per il calcolo della monetizzazione

<richiede una nuova bozza dell'atto unilaterale d'obbligo.

Chiede di produrre un nuovo documento di avvenuta bonifica del materiale di scavo .



- 08/04/2019 aggiornamento istruttoria

**Con questo ultimo aggiornamento la P.A. indica nella propria istruttoria "si valuta l'intervento ammissibile per gli aspetti urbanistici ed edilizi e si ritiene conclusa la fase istruttoria"**

Al procedimento di cui sopra si aggiunge la richiesta di proroga depositata 4 Luglio 2024 e protocollata in data 27 Gennaio 2025 **Doc 12 e 13** termine automaticamente prorogato con decreto milleproroghe 2026 Legge 26/2026.

## a. ***CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE***

A seguito di una approfondita analisi della documentazione presente negli archivi comunali e nell'archivio dell'agenzia delle entrate, è risultato che lo stato attuale non corrisponde allo stato legittimato e alle planimetrie catastali (queste ultime rappresentano ancora il vecchio immobile, e, stante il lasso di tempo trascorso dalla presentazione del permesso di costruire, necessitano di una variazione).

Le difformità rilevate riguardano prevalentemente diverse distribuzioni interne e sagoma, con una conformazione planimetrica leggermente

differente rispetto allo stato realizzato. Tali difformità posso essere oggetto di conformazione all'interno di una variante anche a titolo sostanziale della pratica edilizia attualmente in essere i cui costi sono stati accuratamente ponderati all'interno della determinazione del valore immobiliare.

**Aggiornamento 2026**

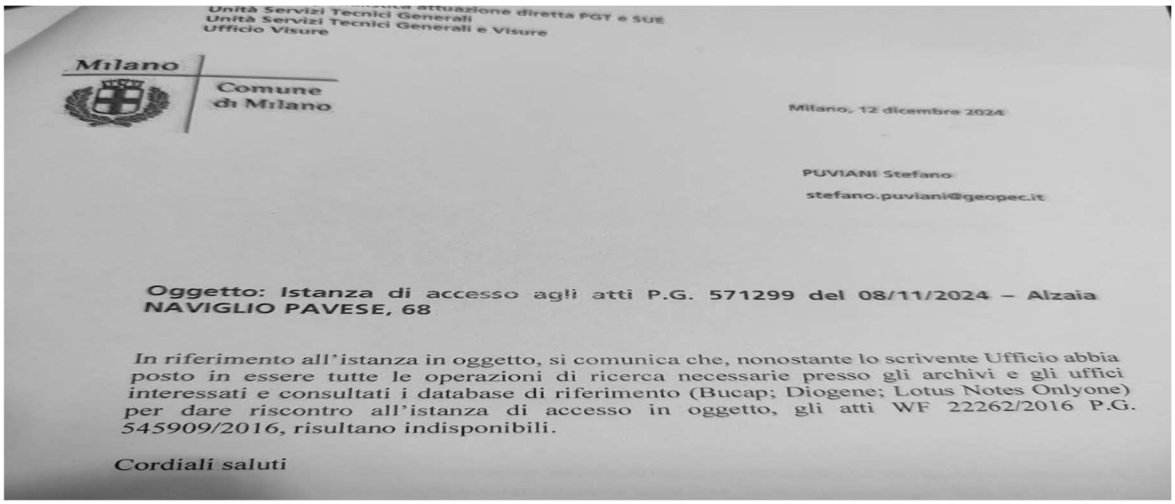


A seguito della consegna degli elaborati progettuali solo nei primi mesi dell'anno 2026 si confermano le criticità già evidenziate in precedenza integrate con le criticità che seguono.

dell'immobile e delle criticità che al momento gravano sullo stesso.

STATO LEGITTIMATO E NUOVA INTERPRETAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIA URBANO

Nonostante le ripetute richieste di chiarimenti ed esibizione dell'intero fascicolo afferente l'immobile oggetto di esecuzione culminati in data 12 Dicembre 2024 con la comunicazione del comune di Milano sulla indisponibilità del materiale richiesto,



Unità Servizi Tecnici Generali
Ufficio Visure

Milano
Comune di Milano

Milano, 12 dicembre 2024

PUVIANI Stefano
stefano.puviani@geopec.it

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 571299 del 08/11/2024 – Alzaia NAVIGLIO PAVESE, 68**

*In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i database di riferimento (Bucap; Diogene; Lotus Notes Onlyone) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti WF 22262/2016 P.G. 545909/2016, risultano indisponibili.*

Cordiali saluti

Lo scrivente ha comunque perseverato nella richiesta dei titoli legittimanti l'immobile de quo anche al fine di poter dar maggior descrizione alle criticità edilizie (anche a titolo sostanziale) di cui si aveva cognizione ma non dettagliata individuazione; ciò viste anche le doglianze della società [redacted] sfociate poi in un esposto presso la procura.



Detta documentazione è stata messa a disposizione in data 10 Novembre 2025 e consegnate le copie solo in data 26 Gennaio 2026 (oltre un anno dopo!)

In data 13 Aprile 2026 la P.G. della procura ha eseguito un sopralluogo accompagnata anche dai tecnici del Sue 6 del comune di Milano tra cui [redacted], illo tempore, dell'istruttoria positiva dell'istruttoria per la realizzazione del complesso in esecuzione.

Secondo le informazioni sommarie assunte durante il sopralluogo, si ribadisce nonostante la presenza di una precisa istruttoria svolta dal tecnico istruttore in occasione della presentazione del Permesso di costruire 211769/2017( confluito poi nella successiva SCIA senza modifiche della tavole progettuali) [redacted] ha manifestato perplessità in ordine alla regolarità di alcuni volumi realizzati in difformità dall'attuale norma urbanistica che andrà poi ad esplicitare direttamente alla P.G. nell'alea delle verifiche in corso da parte di quest 'ultima.

Lo scrivente ha chiesto notizie fino al mese di Settembre sugli intendimenti della P.A. in merito alla condizione di liceità del bene senza esito positivo.

Ad oggi pertanto non è chiaro quale siano gli intendimenti dalla P.A. sulla regolarità di alcune porzioni di immobile già realizzate causa un apparente cambio di orientamento sulla liceità di alcune interpretazioni urbanistico edilizie afferenti le distanze fra le facciate interne.

Appare invece chiaro come, alla data di stesura del presente elaborato, non siano stati notificati annullamenti in autotutela dei titoli edilizi autorizzati, e successive proroghe pertanto detti titoli **sono da ritenersi oggi efficaci**, fatta a salva la necessità di procedere con la regolarizzazione/demolizione di alcune porzioni di ballatoio incongrue i cui costi sono stati già considerati nella determinazione del valore finale ed alla modifica / sanatoria delle disposizioni del complesso entro la sagoma.



MESSA IN SICUREZZA

Il sopralluogo preconizzato ha inoltre evidenziato la necessità di provvedere con attività di messa in sicurezza degli accessi alle aree interne del cantiere ed alla stabilizzazione della cesata di cantiere sul perimetro della proprietà attività già eseguite nell'alea del procedimento esecutivo dal cstode giudiziale.

## 7. CONSISTENZA

Le misure del presente compendio sono state desunte dagli elaborati grafici forniti dalla P.A. durante l'accesso agli atti pur rilevando come la scansione fornita non combaci alla perfezione con la scala indicata, e dai rilievi metrici sommari eseguiti in loco.

Lo sviluppo della superficie commerciale risulta essere pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune

o con un'altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile viene computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, fatto salvo si rendesse necessaria una computazione diversa che verrà determinata a seconda dei casi; al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Balconi, terrazzi e similari vengono computati nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto infine concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dall'elaborazione di quanto sopra è stata redatta la seguente tabella riassuntiva.

| APPARTAMENTO N° | PIANO | DESTINAZIONE D'USO | SUPERFICIE REALE (mq) | INDICE | S.L.V (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| parti comuni | Interrato | posti auto interrati+ area | 438,50 | 0,25 | 109,63 |
| parti comuni | interrato | cantina | 8,50 | 0,5 | 4,25 |
| parti comuni | interrato | sottoscala | 8,72 | 0,3 | 2,616 |
| t1 | terra | appartamento | 36,87 | 1 | 36,87 |
| t2 | terra | appartamento | 34,34 | 1 | 34,34 |
| t3 | terra | appartamento | 32,45 | 1 | 32,45 |
| t4 | terra | appartamento | 28,40 | 1 | 28,4 |
| t5 | terra | appartamento | 54,25 | 1 | 54,25 |
| t6 | terra | appartamento | 66,85 | 1 | 66,85 |
| parti comuni | terra | cortile interno | 119,95 | 0,1 | 11,995 |
| parti comuni | terra | cortile retro | 68,55 | 0,1 | 6,855 |
| parti comuni | terra-1-2 | scale | 15,30 | 1 | 15,3 |
| 1,1 | primo | appartamento | 56,10 | 1 | 56,1 |
| | | balcone | 8,70 | 0,3 | 2,61 |
| 1,2 | primo | appartamento | 38,85 | 1 | 38,85 |
| 1,3 | primo | appartamento | 45,00 | 1 | 45 |
| 1,4 | primo | appartamento | 60,30 | 1 | 60,3 |
| 1,5 | primo | appartamento | 87,37 | 1 | 87,37 |
| 1,6 | primo | appartamento | 82,06 | 1 | 82,06 |
| | primo | balcone | 8,70 | 0,3 | 2,61 |
| parti comuni | primo | ballatoi | 59,36 | 0,3 | 17,808 |
| 2,1 | secondo | appartamento | 46,24 | 1 | 46,24 |
| | | terrazzo | 15,78 | 0,3 | 4,734 |
| 2,2 | secondo | appartamento | 73,61 | 1 | 73,61 |
| | | terrazzo | 30,50 | 0,3 | 9,15 |
| 2,3 | secondo | appartamento | 61,88 | 1 | 61,88 |
| | | terrazzo | 27,60 | 0,3 | 8,28 |
| 2,4 | secondo | appartamento | 88,67 | 1 | 88,67 |
| | | terrazzo | 15,49 | 0,3 | 4,647 |
| | secondo | ricovero | 24,86 | 0,5 | 12,43 |
| parti comuni | secondo | ballatoi | 43,48 | 0,3 | 13,044 |
| parti comuni | interrato | cantine | 124,24 | 0,5 | 62,12 |
| **TOTALE** | | | 1911,47 | | 1181,31 |



N.B i rilevi metrici sono stati eseguiti in loco in forma sommaria ed sulle tavole fornite dalla P.A. le quali però rappresentano lievi cirticità di scala forse legate a stiramenti di scansione.

## 8. STIMA RICERCA DI MERCATO

I rilevi economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, sono stati condotti nel Comune di appartenenza con lo scopo di conoscere

correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti, oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, il netto e significativo aumento annuale dei valori unitari €/mq, dei costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisti ed utile d'impresa.



**TABELLA OMI 2023**

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** MILANO

**Fascia/zona:** Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

**Codice zona:** C18

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

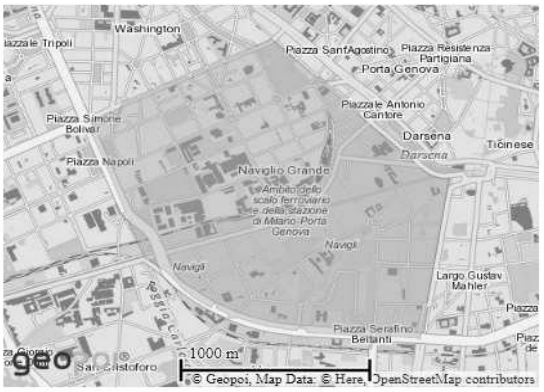
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 5700 | 7800 | L | 16,6 | 24 | L |
| Abitazioni civili | Normale | 3900 | 5600 | L | 11,5 | 16,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 4000 | 4500 | L | 12,1 | 14 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 3000 | 3900 | L | 8,2 | 12 | L |
| Box | Normale | 2100 | 3500 | L | 8 | 14 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



## Aggiornamento 2026

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** MILANO (F205)

**Fascia:** Semicentrale

**Zona:** SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

**Codice zona:** C18

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione prevalente:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 4600 | 6300 | L | 15 | 19,9 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 6400 | 8500 | L | 20 | 27 | L |
| Box | NORMALE | 2400 | 3700 | L | 9,3 | 15,7 | L |
| Stampa | | | | | | | Legenda |

Spazio disponibile per annotazioni

Alzaia Naviglio pavese 68

Mappa fasce OMI




Mappa zona OMI




Le quotazioni OMI hanno evidenziato un aumento dei valori di mercato rispetto al mio ultimo elaborato del 12,3% circa

Di seguito la tabella afferente le valutazioni la stima ante aggiornamento

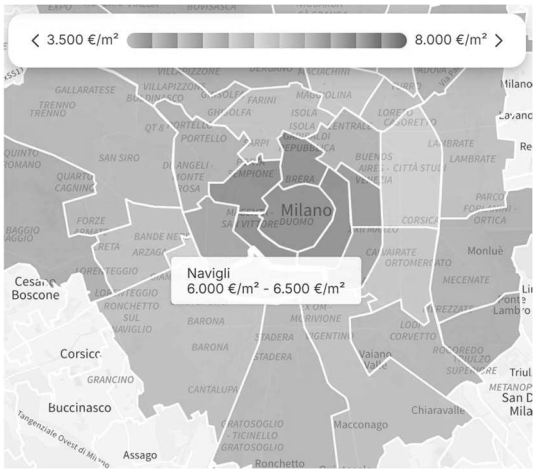


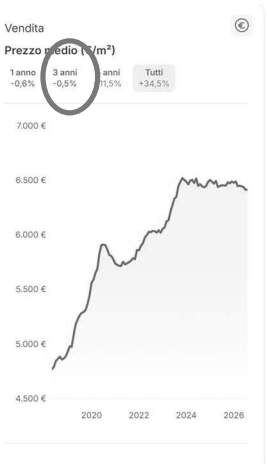


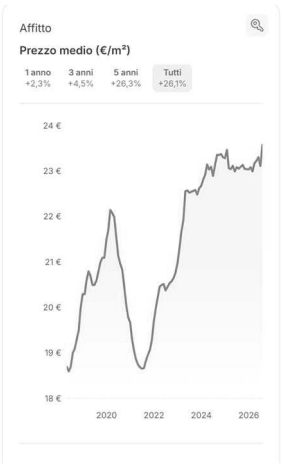


**Nelle immagini le medesime valutazioni con l' Aggiornamento 2026**

Andamenti valori di mercato sulle compravendite reali di zona




A differenza di quanto esplicitato dall'Agenzia delle entrate con le comparazioni Omi nella zona di insistenza dell'immobile si riscontra una contrazione dei valori di mercato di circa 0,5% rispetto alla precedente stima

La tabella sotto riportata rappresenta comparabili dinamici che dovranno essere opportunamente ragguagliati ai valori statici di interscambio.

**Aggiornamento 2026**

Adeguando l'aumento di valore unitario reale riscontrato dai principali osservatori ed è stato arrotondato si otterrà un valore unitario di a € 6.065,00



**METODO ESTIMATIVO E DETERMINAZIONE DEL VALORE IN AMBITO COMMERCIALE LIBERO**

Considerata la natura dei beni oggetto di stima, per procedere in maniera adeguata alla valutazione del compendio immobiliare, è stato necessario adoperare la seguente metodologia estimativa.

***Valutazione con metodo di trasformazione***

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vm e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$Va = Vm - (\sum K + Ip + PI)$

dove:

Va = valore attuale dell'area semi edificata

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi al completamento della costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

***Determinazione del valore attuale a compendio finito Vm***

Per la valutazione dei fabbricati finiti ed all'attualità è stato utilizzato, come già dianzi esplicitato, il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno degli studi tecnici, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.



All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi sia carattere statico che carattere prevalentemente dinamico nell'area di insistenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

Tale sistema di analisi valutativa consente di determinare un valore medio unitario al metro quadrato (Vmq) che moltiplicato per la Superficie lorda vendibile (Slv) individua il più probabile valore di mercato del compendio finito all'attualità)

L'individuazione della Slv è ricavabile dalla tabella di cui al capitolo 7.

L'individuazione della Vmq è ricavabile dalla tabella comparabili di cui a inizio capitolo.

Se ne deduce che Vm = Slv * Vmq = €. 7.164.645,15

Diconsi (€. Settemilionicentomilacentosettanta/00)

***Costo della trasformazione (C = ∑K + Ip + PI)***



È il costo ordinario occorrente per il completamento dell'immobile sino ad ottenere un compendio funzionale, abitabile, ed integro in tutte le sue porzioni di finitura:

• costo delle opere edili (∑K) comprendente: costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna; oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo); contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria se ed in quanto dovuti;

• interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

• profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

***Costo tecnico di costruzione e compensazione del depauperamento***

Calcolato sulla S.l.v. di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa, la sistemazione esterna nonché eventuali imprevisti e considerata la sostanziale assenza di urbanizzazioni. La tipologia prevista, in considerazione dell'ubicazione e per analogia costruttiva con edificazioni limitrofe, è prevista con finiture di tipo medio, non di pregio.

€. 2.350,00 x mq 1.181,31 €. 2.776.078,50

***Oneri professionali***

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, catasto ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del suesposto costo di costruzione.

€. 235,00 €x mq 1.181,31 €. 277.607,85



***Contributi***

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali che, dalle indagini effettuate, ammontano complessivamente al 5 % di S.l.v.

€. 59,07 € x mq 1.181,31 €. 69.774,67

Sommando le tre voci sopra riportate otterremo quindi il costo delle opere edili (∑K) come segue:

TOTALE €. 3.123.461.02

***Oneri finanziari***

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasporla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5% e si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria, ottenendo quindi un'incidenza al mq di S.l.v. pari a:

€. 132,20 x mq 1.181,31 €. 156.173,05

***Profitto di un ordinario imprenditore***

Ordinariamente all'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti). Vista la congiuntura economica attuale, lo scrivente ha ritenuto soddisfacente ipotizzare, per il caso in esame, una percentuale di profitto pari al 15% contabilizzato col medesimo criterio.



Da cui:

| | | |
|---|---|---|
| €. 416,44 x mq 1.181,31 | €. | 491.945,11 |

***Determinazione del valore in ambito commerciale libero con il metodo di trasformazione***

Dalla formula Va = Vm – (∑K + Ip + PI), applicando i valori sopra esposti otterremo le valutazioni seguenti.

| | | |
|---|---|---|
| Totale | €. | 3.050.486,07 |

***Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e criticità di interpretazione urbanistica***

Riduzione del 10%:

| | | |
|---|---|---|
| €. 3.050.486,07 – 10 % = | €. | € 2.745.437,47 |
| Arrotondati ad | €. | 2.750.000,00 |

***Decurtazioni:***

***Spese per la Conformazione urbanistica e catastale:***

Si intendono comprensivi di oneri di rilievo, restituzione grafica, pratiche edilizie e diritti di segreteria e demolizione parti incongrue

| | | |
|---|---|---|
| €. 2.750.000,00 - €. 48.000,00 = | €. | 2.702.000,00 |

Diconsi € Duemilionisettecentoduemila/00

RICHIESTA DI ONERI NON PAGATI

In data 1 Ottobre 2024 è stato comunicato dallo sportello edilizia SUE 6 un credito da parte del comune di €. 377.000,00 per oneri non pagati.



A seguito di tale comunicazione lo scrivente ha richiesto più volte di voler dare esplicazione posto che in data 23 Marzo 2023 la liquidatrice aveva richiesto la presenza di posizione debitorie della liquidazione giudiziale Mabu e non nera mai stata data replica ed appurato che la richiesta non era ben circostanziata e la stessa amministrazione non era in grado di mettere a disposizione il fascicolo edilizio ivi compresi i conteggi degli oneri.

Solo con la riapertura della liquidazione nel presente anno il comune di Milano si è insinuato al fallimento per la somma di €. 377.000,00

Dette somme sono da considerarsi come importi no pagati e necessari al completamento dell'opera.

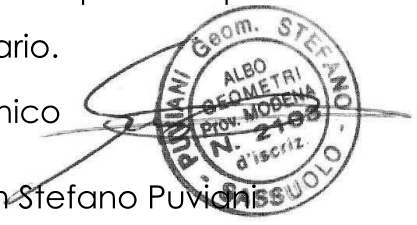
€. 2.702.000,00 - €. 377.000,00 = €. **2.325.000,00**

**Diconsi € Duemilionitrecentoventicinquemila/00**

Giustificazione della valutazione: la presente valutazione tiene in debita considerazione lo stato attuale dei cespiti comprensivo delle criticità rilevate e dei costi di conformazione, nonché la **possibilità di immediato realizzo.**

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver evaso l'incarico con la massima diligenza e si rende disponibile pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Sassuolo lì 14/09/2026 Il tecnico




Geom Stefano Puviani