



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
Sezione esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 658 / 2021**

Giudice dell'esecuzione  
**Ill.ma DOTT.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitori

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano – Via Trasimeno 22/1**



Custode giudiziario  
**AVV. BARBARA DELFINI**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| INDICE SINTETICO.....   | 3  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....                          | 5  |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI: .....  | 7  |
| 3. STATO OCCUPATIVO:.....   | 9  |
| 4. PROVENIENZA: .....   | 9  |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....  | 11 |
| 6. CONDOMINIO: .....  | 12 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....                          | 13 |
| 8. CONSISTENZA .....  | 16 |
| 9. STIMA.....   | 17 |
| 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....                      | 21 |
| 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....   | 21 |
| CRITICITA' DA SEGNALARE .....   | 21 |
| Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:..... | 22 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....                                | 22 |

***E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima***

**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

|  |          |   |
|--|----------|---|
| <b>Corpo:</b>  | <b>A</b> | <b>Appartamento</b><br><b>Via Trasimeno 22/1 - Milano</b>       |
| <b>Livello</b>   |          | Piano T   |
| <b>Categoria:</b>  |          | Abitazione economico [A/3]                                      |
| <b>Dati Catastali:</b>   |          | foglio <b>112</b> , particella <b>214</b> subalterno <b>707</b> |
| <b>Diritto e quota</b>   |          | piena proprietà per la quota di 1/1                             |
| <b>Stato occupativo:</b>   |          | <b>libero</b>   |
| <b>Contratti di locazione in essere</b>                                |          | nessuno   |
| <b>Comproprietari</b>  |          | nessuno   |
| <br>   |          |   |
| <b>conformità urbanistica:</b>   |          | verificata - conforme   |
| <b>conformità edilizia:</b>  |          | verificata – lievemente difforme                                |
| <b>conformità catastale:</b>   |          | verificata – conforme   |
| <br>   |          |   |
| <b>superficie comm. lorda:</b>   | mq       | <b>48,00</b>  |
| <b>valore di mercato stimato</b>                                       | €        | 105.600,00  |
| <b>valore di mercato per quota</b>                                     | €        | 105.600,00  |
| <b>Prezzo da libero:</b>   | €        | <b>93.000,00</b>  |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)                      |          |   |
| <b>Prezzo da occupato:</b>   | €        | <b>74.000,00</b>  |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) |          |   |

# Beni immobili siti in Milano

## Via Trasimeno 22/1

LOTTO N° 001

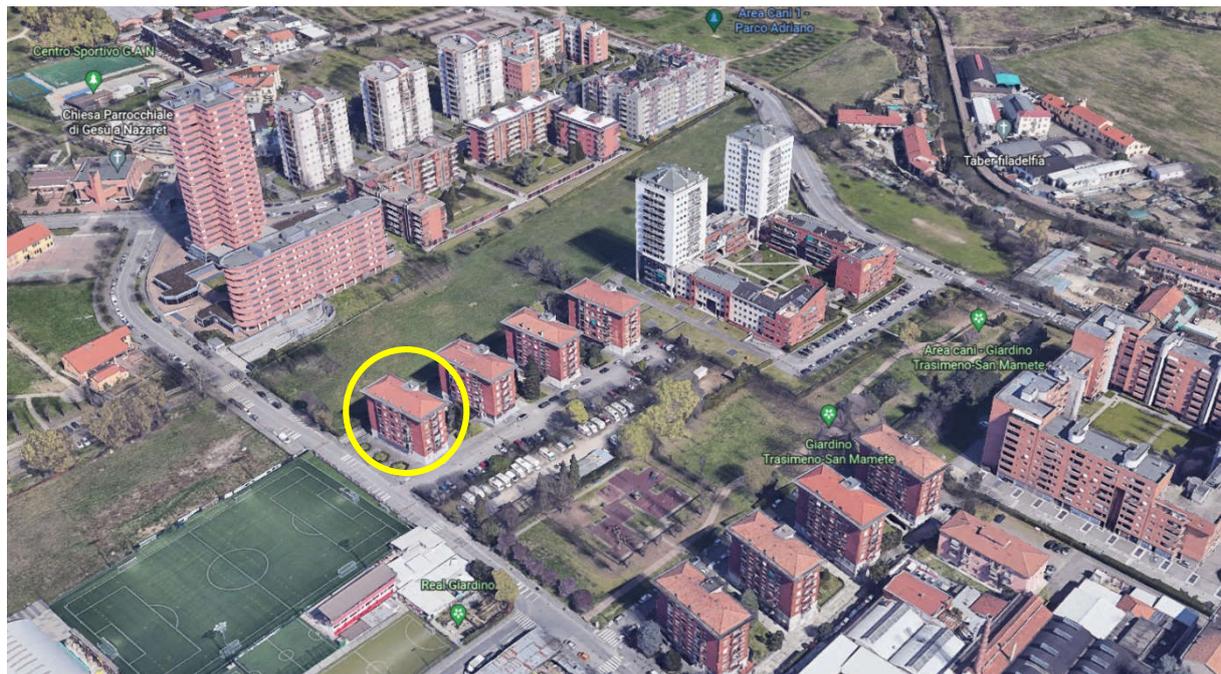
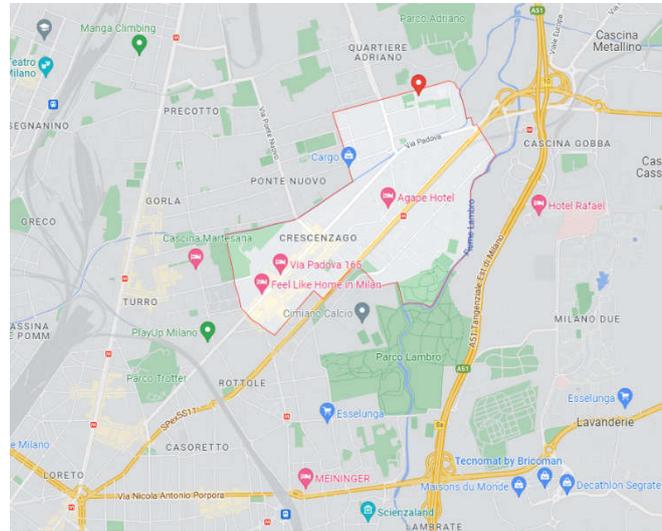
CORPO A

Appartamento al PT

foglio 112

mappale 214

sub 707



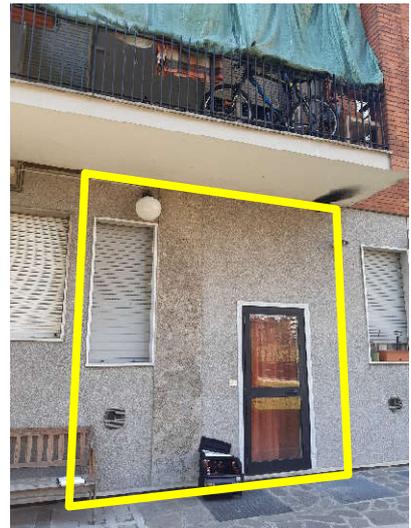
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

### CORPO A

#### Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Trasimeno n 22/1, abitazione di tipo economico [A/3] posta al PT della prima palazzina, a destra dell'ingresso comune, composta di 2 locali con angolo cottura, ingresso, disimpegno e bagno.

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **48**



### Quota e tipologia del diritto pignorato

---

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

#### Esecutati

intestataria per il diritto proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari:** nessuno

**NOTA** – cfr allegato 4B

A far data di 01/07/2008, a seguito di presentazione di nuova documentazione, i dati anagrafici di

### Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

---

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, VIA TRASIMENO n. 22 - piano: T
- **intestatari**
  
- **dati identificativi**  
Fg. n. **112**; Mapp. n **214**; Sub. **707**.
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 45 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 45 mq; rendita € 286,63;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0577887 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68364.1/2004)
  - VARIAZIONE del 24/10/2002 protocollo n. 808481 in atti dal 24/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- NEGOZIO- ABITAZION (n. 60191.1/2002)

### Coerenze da nord in senso orario:

---

a.u.i., cortile comune e enti comuni e corpo sala comune, enti comuni e a.u.i., cortile comune e a.u.i.

### Immobili soppressi o variati, originari del precedente

---

foglio 112 particella 214 subalterno 1  
foglio 112 particella 214 subalterno 3  
foglio 112 particella 214 subalterno 4  
foglio 112 particella 214 subalterno 701 ex sub 5  
foglio 112 particella 214 subalterno 703 ex sub 2

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

---

nessuna

### Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

---

**Descrizione dei confini riportata in atto:** dalle descrizioni vengono omesse le parti comuni confinanti con il bene oggetto di stima

### Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

---

Atto di permuta

**NOTA** – cfr allegato 4B

A far data di 01/07/2008, a seguito di presentazione di nuova documentazione, i dati anagrafici di

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI:

### Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

**Fascia/zona:** Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 400 mt stazione metropolitana di Cascina Gobba – linee autobus nn 53/56

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 600 mt svincolo tangenziale est A51

### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 6 piani fuori terra

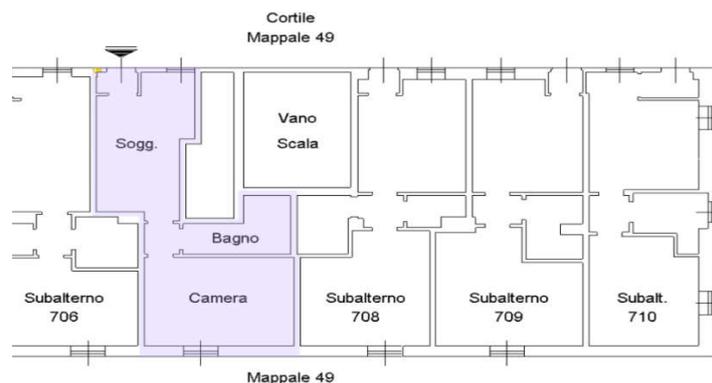
Fabbricato risalente agli anni 60 del secolo scorso

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a padiglione, con manto in laterizio
- **facciate:** piano terra in pietra naturale e mattone paramano gli altri piani
- **accesso:** 1 cancello carraio elettrificato per le 4 palazzine; 2 cancelli per la palazzina di interesse;
- **portone di accesso:** alluminio e vetro
- **scala interna:** marmo
- **ascensore:** presente
- **portineria:** /
- **accesso ai disabili:** presente per i piani serviti da ascensore

### Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico [A/3] posta al PT della prima palazzina, a destra dell'ingresso comune, composta di 2 locali con angolo cottura, ingresso, disimpegno e bagno.

#### PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U. IN DATA 24/10/2002



**Corpo A**  
**Appartamento**

- **esposizione:** doppia ovest/est
- **condizioni generali dell'appartamento:** sufficienti con alcune pozioni mediocri per la presenza di umidità e ponti termici, con alcune opere di finitura interne da ripristinare
- **porta d'accesso:** alluminio / vetro + porta blindata interna
- **porte interne:** a battente in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** pvc doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **inferriate:** /
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente - non funzionante
- **imp. elettrico:** sotto traccia- non funzionante
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** alluminio
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato nel bagno - non funzionante
- **impianto di condizionamento:** /



### Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

### Certificazioni di idoneità statica CIS

In fase di redazione

### Certificato di prevenzione incendi CIP

Presente ma antecedente al cambio d'uso da negozio ad abitazione

### Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente in allegato ma antecedente al cambio d'uso da negozio ad abitazione

## 3. STATO OCCUPATIVO:

### Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/03/2022, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **libero, non occupato dall'esecutata, nella disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 27/06/2009 al 27/08/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- 1) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di Milano- VIA TRASIMENO n. 22 piano: T;**  
Foglio 112  
Mappale 214  
Subalterni 707

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato ancora in essere aventi per oggetto l'immobile pignorato

### Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

## 4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 09/09/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Sonia Di Marino, notaio in Salerno, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

**NOTA** – cfr allegato 4B

A far data di 01/07/2008, a seguito di presentazione di nuova documentazione, i dati anagrafici di

### Attuali proprietari:

con atto notarile pubblico - atto di permuta a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 15/07/2004 rep. n. 14923 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **30/07/2004** ai nn. **59005/33666**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22

(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22

(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

### Precedenti proprietari (nel ventennio):

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 07/11/2002 rep. n. 12011 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **12/11/2002** ai nn. **70700/42488**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22

(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22

(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

### Nota alla sezione 'D'

L'IMMOBILE

DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 DISTINTO AL FG.112 - MAPPALE 214 - SUB.707 DERIVA DALLA FUSIONE E SUCCESSIVO FRAZIONAMENTO DEI SUBALTERNI 1, 703 (GIA SUB.2), 3, 4 E 701 (GIA' SUB.5) GIUSTA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA AL NCEU DEL COMUNE DI MILANO IN DATA 24 OTTOBRE 2002 N.60191.1/2002 DEL 24/10/2002 IN ATTI DAL 24/10/2002 (PROTOCOLLO N.808481). L'IMMOBILE DI CUI ALLIUNITA' NEGOZIALE 2 DISTINTO AL FG.112 - MAPPALE 214 - SUB.708 DERIVA DALLA FUSIONE E SUCCESSIVO FRAZIONAMENTO DEI SUBALTERNI 1, 703 (GIA SUB.2), 3, 4 E 701 (GIA' SUB.5) GIUSTA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA AL NCEU DEL DETTO COMUNE IN DATA 24 OTTOBRE 2002 N.60191.1/2002 DEL 24/10/2002 IN ATTI DAL 24/10/2002 (PROTOCOLLO N.808481).

\*\*\*

con atto portante modifica di patti sociali e modifica della denominazione a firma del Dott. Paolo Lovisetti in data 19/12/1988 rep. n. 125256/8114 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **09/01/1989** ai nn. **1191/931**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22/1

(foglio **112**, mappale **214**, sub **1-2-3-4-5-36**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22/1

(foglio **112**, mappale **214**, sub **1-2-3-4-5-36**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

## ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 09/09/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Sonia Di Marino, notaio in Salerno, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

**NOTA** – cfr allegato 4B

A far data di 01/07/2008, a seguito di presentazione di nuova documentazione, i dati anagrafici di

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

#### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

#### Misure penali

nessuna

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

nessuna

#### Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

#### Eventuali note:

nessuna

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

#### Ipotecche volontarie:

##### ➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **12/11/2002** ai nn. **70701/15568** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 07/11/2002 rep. n. 12012 (Milano)

#### a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22  
(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

#### contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22  
(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale **€ 133.000,00**

Tasso interesse annuo **4%**

Interessi **€ 53.200,00**  
Spese **€ 13.300,00**  
Totale **€ 199.500,00**  
Durata **30 anni**

#### **Ipoteche giudiziali:**

---

nessuna

#### **Ipoteche legali:**

---

nessuna

#### **Pignoramenti:**

---

##### **➤ Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **27/07/2021** nn. **62520/43926**  
derivante da atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili -  
ufficiale giudiziario di Corte D'appello del 24/05/2021 rep. n. 7357  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22  
(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

##### **Contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Trasimeno 22  
(foglio **112**, mappale **214**, sub **707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

##### **Nota alla sezione 'D'**

CREDITO DI EURO 14.983,25 OLTRE ACCESSORI.SI PRECISA CHE L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIA  
TRASIMENO 22/1

NEL TITOLO SI ESONERA PERTANTO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

#### **Altre trascrizioni:**

---

nessuna

#### **Eventuali note / osservazioni**

---

nessuna

### **6. CONDOMINIO:**

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio ARCH. FAUSTO DELLO JACONO con sede in  
via Riccardi 25 - 20132 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **32**

#### **Spese di gestione condominiale**

---

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione  
**€. 1.500,00 indicativi**

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**€. 683,00 per valvole caloriferi + €. 253,03 per tinteggiatura scale**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione  
di stima

**€. 2.914,80 gestione 19/20**

**€. 1.427,15 gestione 20/21**

debito totale maturato dall'esecutato

€. 17.048,42

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

**dato non comunicato**

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

**Riscaldamento**

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

**dato non comunicato**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna segnalazione

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

**Non accessibile** per la presenza di gradini all'ingresso dell'unità immobiliare

**Regolamento di condominio**

Presente - cfr allegato 2C

**7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

**PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli**

PGT approvato con Delibera n 34 Seduta Consiliare del 14/10/2019

Riquadro 2

Municipio 2

Nucleo di Identità Locale 17

ADRIANO

**SCHEDA URBANISTICA**

Foglio 112

Particella NCEU 214

TUC - Tessuto urbano consolidato

Perimetro TUC

Tessuto urbano di recente formazione

Tessuti di rinnovamento urbano

ARU

Ambiti di Rinnovamento Urbano

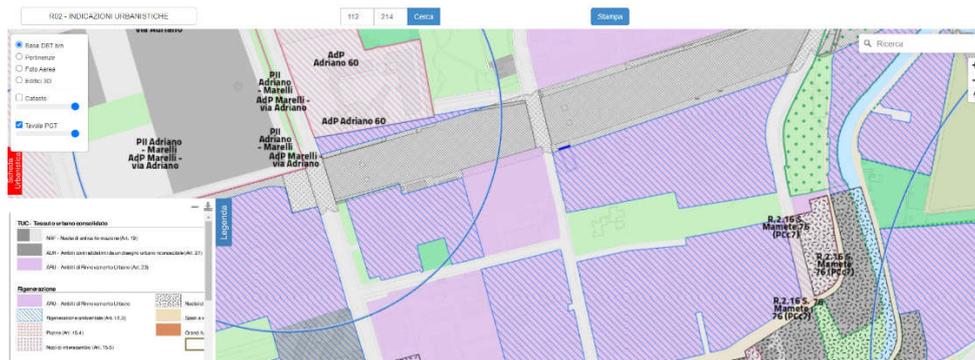
Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

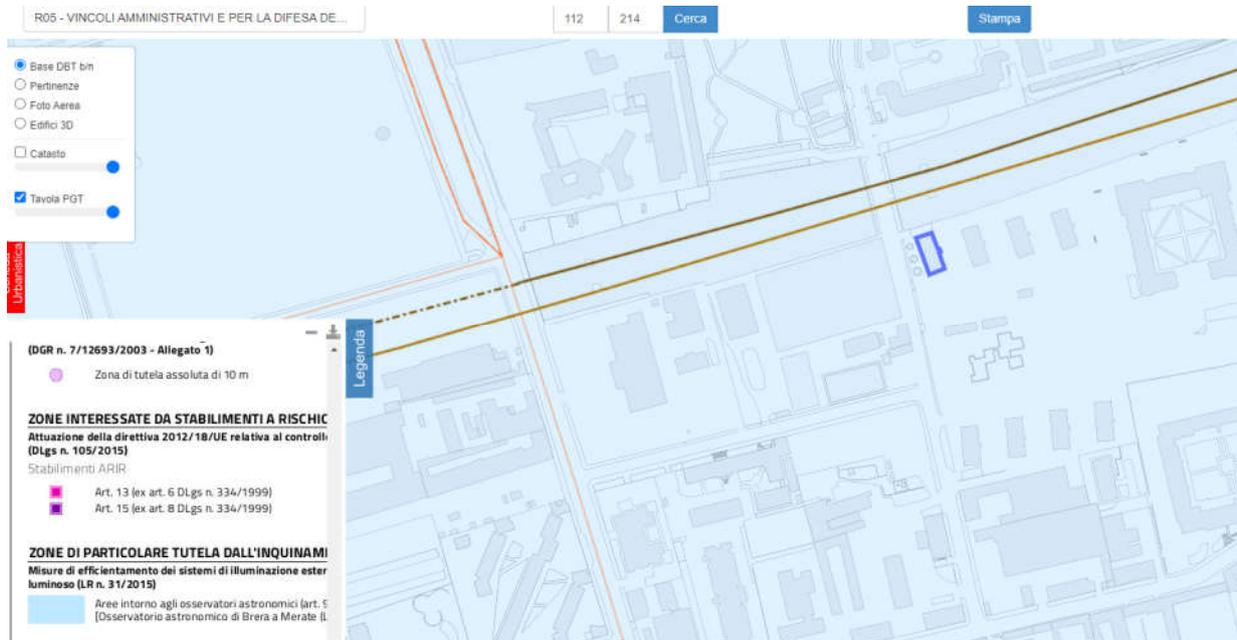
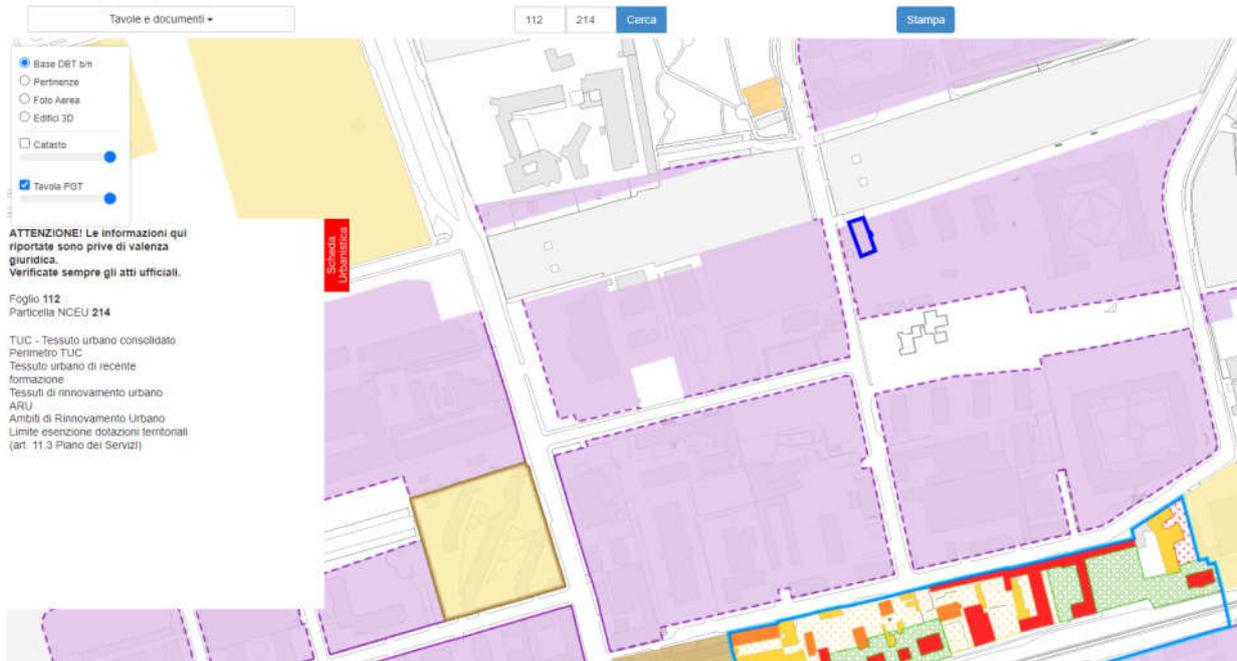
**TUC- Tessuto urbano consolidato**

- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 19)
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)
- ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23)

**Rigenerazione**

- ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano
- Rigenerazione ambientale (Art. 15.3)
- Piazze (Art. 15.4)
- Nodi di interscambio (Art. 15.5)
- Nuclei st
- Spazi a v
- Grandi fu





**NOTA**

**Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato**

**<http://www.pim.mi.it/pgtonline/index.php?c=Milano>**

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

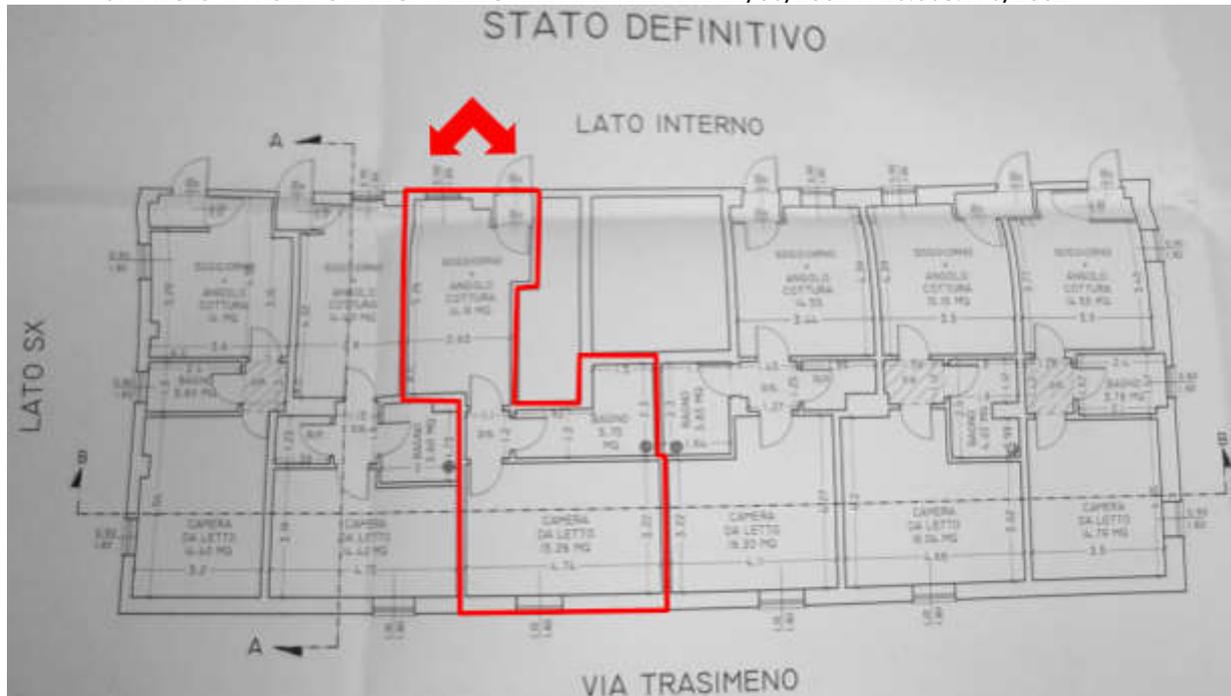
A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano dall'ente preposto ha messo a disposizione il fascicolo del fabbricato in data 04/05/2022.

Alla data di redazione dell'elaborato di stima non risulta ancora pervenuta l'integrazione telematica richiesta relativamente alle pratiche edilizie più recenti

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio

- licenza edilizia del 25/10/1963 n 2977
- relazione di terza visita del 16/11/1965 n 171423/30174-1964
  
- Domanda di sanatoria del 30/09/1986 n 351976 (sub 1 e 2 per formazione di servizi igienici)
- Domanda di sanatoria del 22/12/1986 n 429451 (oblazioni pagate) per aumento superfici balconi e modifiche di prospetto
  
- DIA del 24/06/2002 n 23.368.176/2002 per **trasformazione della destinazione d'uso da negozio ad abitazione**
- Dia in variante del 24/10/2002 n 39.365.176/2002
  
- Autorizzazione in sanatoria per edilizie (sub 1 e 2) del 20/02/2003 n 4831
- Certificazione di agibilità/abitabilità del 20/02/2003 n 4831
- certificato di agibilità del 17/03/2005 n 214 (riferito ancora ai negozi al PT)

**STRALCIO TAVOLA GRAFICA ALLEGATA ALLA DIA DEL 24/06/2002 N 23.368.176/2002**



Si evidenzia che l'Ufficio visure del comune di Milano non ha inviata né la pratica di chiusura lavori della DIA in variante né il certificato di abitabilità rilasciato a seguito del cambio uso comunicato da negozio ad abitazione

**Si segnala infine che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione ulteriore documentazione utile il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.**

**Analisi delle conformità**

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

verificata - conforme

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

verificata - lievemente difforme

per le dimensioni dei locali lievemente difformi rispetto a quelle rilevate in loco e per l'inversione di posizione tra ingresso ed angolo cottura



**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata – conforme**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al **ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio** in **€ 3.000,00**, somma che verrà quindi detratta dal valore commerciale del compendio.

Nel ripristino della conformità documentale, e quindi anche nell'importo di spesa indicato in deduzione al valore commerciale stimato, devono intendersi ricomprese anche tutte le attività necessarie al completamento/integrazione delle pratiche edilizie relative al compendio oggetto di stima il cui iter non sia stato correttamente completato, o che comunque non risulti tale.

**Quanto sopra salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

**8. CONSISTENZA**

**Critero di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

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

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| <b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001</b> |                     |   |                            |   |
|--|---------------------|---|----------------------------|---|
| <b>corpo</b>   | <b>destinazione</b> | <b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b> | <b>rapporti mercantili</b> | <b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b> |
| <b>A</b>   | Appartamento – PT   | 48  | 1,00                       | 48,00   |
|  | <b>totale</b>       | <b>48</b>   |                            | <b>48,00</b>                                  |

## **9. STIMA**

*Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano*

*Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.*

*Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.*

### **Criterio di stima**

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente,

non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2021
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

### Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima



| ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN MILANO - ZONA VIA TRASIMENO |                |                  |                 |               |                                       |                |
|--|----------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|----------------|
|  | ubicazione VIA | livello di piano | prezzo proposto | superficie mq | prezzo medio unitario di mercato €/mq | STATO MANUTENT |
| 1  | TRASIMENO 48   | 7                | € 229.000,00    | 69,00         | € 3.318,84                            | B              |
| 2  | SAN MAMETE 3   | T                | € 125.000,00    | 40,00         | € 3.125,00                            | B              |
| 3  | SAN MAMETE 37  | T                | € 140.000,00    | 55,00         | € 2.545,45                            | D              |
| 4  | SAN MAMETE 3   | 1                | € 143.000,00    | 45,00         | € 3.177,78                            | D              |
| 5  | PADOVA         | R                | € 149.000,00    | 65,00         | € 2.292,31                            | D              |
| 6  | ADRIANO 4      | T                | € 159.000,00    | 53,00         | € 3.000,00                            | S/D            |
| 7  | SAN MAMETE 19  | T                | € 160.000,00    | 50,00         | € 3.200,00                            | S/D            |
| 8  | ADRIANO 16     | R                | € 198.000,00    | 82,00         | € 2.414,63                            | D              |
| 9  | SAN MAMETE 46  | 2                | € 205.000,00    | 80,00         | € 2.562,50                            | D              |
| 10   | SAN MAMETE 51  | 2                | € 315.000,00    | 124,00        | € 2.540,32                            | S/D            |
| 11   | ADRIANO 6      | T                | € 319.000,00    | 145,00        | € 2.200,00                            | M              |
| 12   | SAN MAMETE 66  | 1                | € 330.000,00    | 112,00        | € 2.946,43                            | S/D            |
|  |                |                  | € 2.472.000,00  | € 920,00      | € 2.686,96                            |                |

Considerato che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin**e di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 2.400**

### Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

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             | 2850                  | 4200 | L                | 9,1                            | 13,7 | L                |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1800                  | 2800 | L                | 6                              | 9    | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1750                  | 2650 | L                | 6,1                            | 8,7  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1300                  | 1700 | L                | 4,2                            | 6    | L                |
| Box                          | Normale            | 1200                  | 1900 | L                | 5                              | 7,9  | L                |

Stampa

Legenda

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > MILANO

**Milano (MI)**

Via Trasimeno, 22, 20128 Milano Mi, Italia

**ZONA** MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

|               |              |                |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 2.693    | Euro 3.201   | Euro 3.708     |

**Abitazioni in stabili di fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

|               |              |                |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 2.315    | Euro 2.754   | Euro 3.193     |

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

|               |              |                |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.951    | Euro 2.106   | Euro 2.261     |

\*\*\*

Si segnala la persistenza di importanti tracce di fenomeni infiltrativi derivanti dall'unità al piano superiore ed a quella adiacente

Le cause dei danni evidenziati, per quanto riferito dai condomini presenti al sopralluogo di verifica tenutosi in data 22/03/2022, sono state rimosse/riparate nel 2017 circa.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione necessita quindi di interventi manutentivi atti a ripristinare lo stato di decoro delle finiture e degli impianti, previa verifica di eventuali danneggiamenti riportati all'impianto elettrico a causa delle infiltrazioni.



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**2.200,00 €/mq**

| VALUTAZIONE BENI  |                                    |  |                                |  |
|-------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| descrizione       | sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> ) | prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> ) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota € |
| Appartamento – PT | 48                                 | 2.200,00   | € 105.600,00                   | € 105.600,00                           |
| <b>Lotto 1</b>    |                                    |  | <b>€ 105.600,00</b>            | <b>€ 105.600,00</b>                    |

| <b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>   | <b>€ 105.600,00</b> |
| Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>-€ 5.280,00</b>  |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede  | <b>-€ 4.341,95</b>  |
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede  | <b>- € 3.000,00</b> |
| <b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>  | <b>€ 92.978,05</b>  |

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Libero:</b><br><i>(piena proprietà 1/1)</i>   | € 92.978,05        |
| <b>arrotondato:</b>  | <b>€ 93.000,00</b> |
| <b>**Occupato:</b><br><i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i> | € 74.400,00        |
| <b>arrotondato:</b>  | <b>€ 74.000,00</b> |

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta o occupato

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**  
verificata – lievemente difforme

Si segnala la persistenza di importanti tracce di fenomeni infiltrativi derivanti dall'unità al piano superiore ed a quella adiacente. Le cause dei danni evidenziati, per quanto riferito dai condomini presenti al sopralluogo di verifica tenutosi in data 22/03/2022, sono state rimosse/riparate nel 2017 circa. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione necessita quindi di interventi manutentivi atti a ripristinare lo stato di decoro delle finiture e degli impianti, previa verifica di eventuali danneggiamenti riportati all'impianto elettrico a causa delle infiltrazioni.

\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC

\*\*\*

#### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

#### Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Esecuzione Immobiliare

**Data sopralluogo:** 22/03/2022

**Data valutazione:** 05/05/2022

**Data relazione:** 06/05/2022

**Ubicazione immobile:** Milano, via Trasimeno 22/1

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 06/05/2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp of the 'Conservatori dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Urbanisti della Provincia di Milano'. The stamp contains the name 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA' and the profession 'architetto 12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

#### ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato\_1\_atto provenienza  
allegato\_2A\_comunicazioni amministratore  
allegato\_2B\_comunicazioni avvocato per amministratore  
allegato\_2C\_regolamento condominiale  
allegato\_3B\_esito indagine locazioni\_agenzia entrate  
allegato\_4A\_certificato residenza  
allegato\_4B\_Certificato storico di residenza\_000060  
allegato\_4C\_Storico residenza al 14 gennaio 2022  
allegato\_5A\_atti di fabbrica  
allegato\_5B\_condono  
allegato\_5C\_DIA 2022  
allegato\_A\_documenti ipocatastali  
allegato\_B\_documenti catastali  
allegato\_C\_rilievo fotografico