



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Procedura Esecutiva**  
**R.G. 2132/2015**

Giudice dell'esecuzione  
**Ill.mo DOTT. GIACOMO PURICELLI**

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitore

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano – Via Freikofel 23**



Custode giudiziario  
**AVV. MARA CALEMBO**

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 OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	7
3. STATO DI POSSESSO: .....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	12
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	14
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	15
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	19



**INDICE SINTETICO**Lotto **001****Via Freikofel 23 – Milano**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con cantina</b>
<b>Livello</b>		Piano T/S1
<b>Categoria:</b>		Abitazione economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>616</b> , particella <b>114</b> , subalterno <b>6</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>		verificata - difforme
<b>conformità catastale:</b>		verificata - difforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>38,75</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	77.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	77.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>66.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>53.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



# Beni immobili sili in Milano

## Via Freikofel 23

LOTTO N° 001

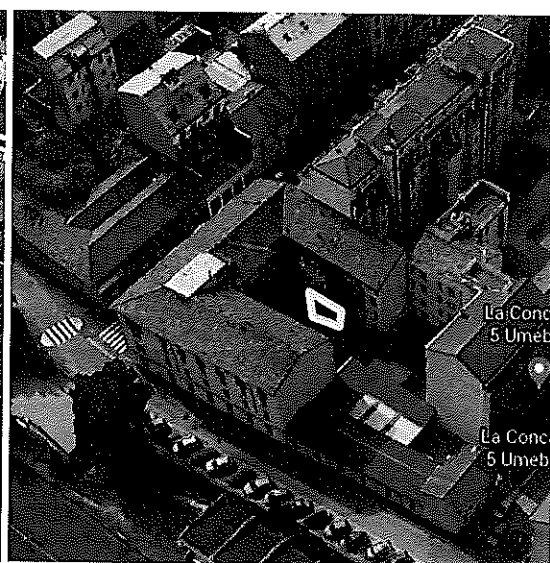
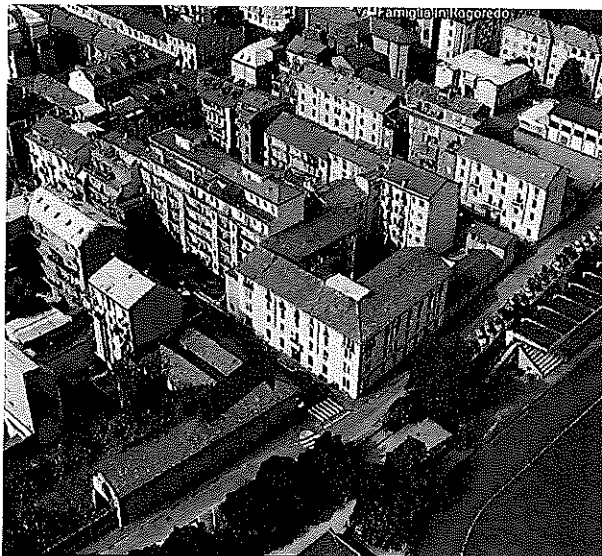
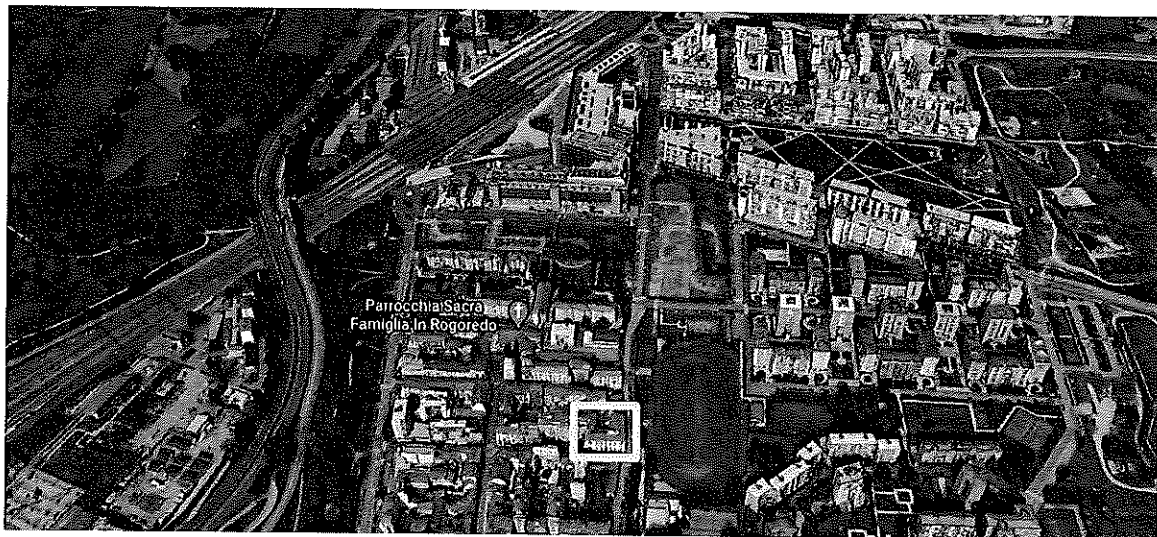
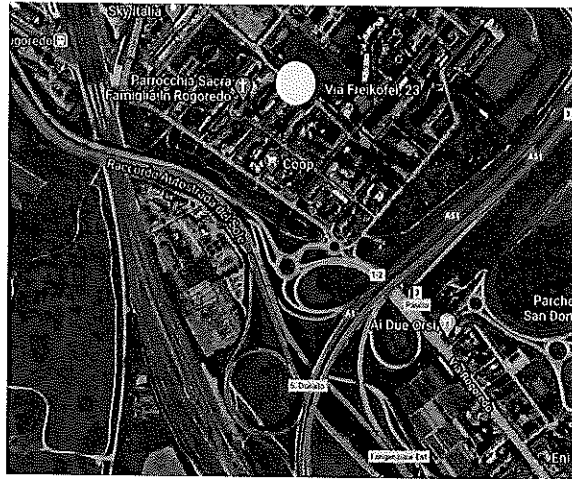
CORPO A

Appartamento al PT/PS1

foglio 616

mappale 114

sub 6



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Freikofel 23, posto nella zona sud- est della città, tra i quartieri di Rogoredo e Santa Giulia, in prossimità di importanti strutture residenziali e terziarie

Appartamento **[A/3]** posto al PT e avente accesso dalla sesta porta a sinistra entrando dall'androne comune, composto di 1 locale con cucinotto, disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **37** – altezza netta interna: 3,50 m  
Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**

**NOTA**

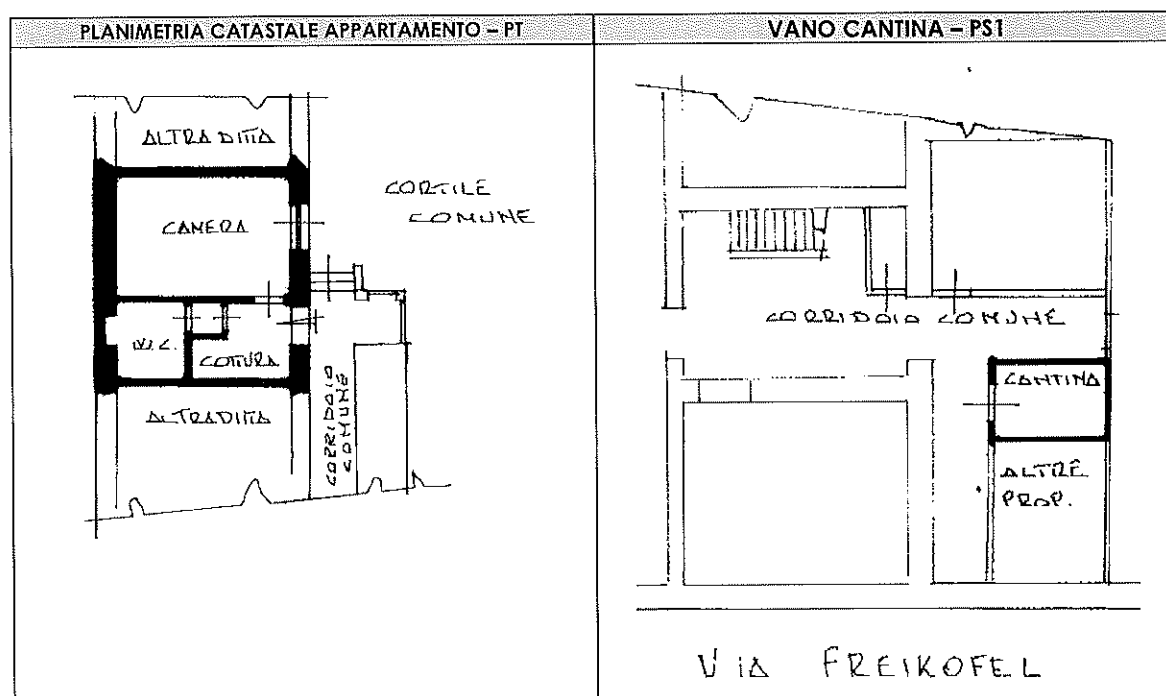
La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

\*\*\*

**Consistenza rilevata in sede di sopralluogo in data 25/01/2019**

Appartamento **[A/3]** posto al PT e avente accesso dalla sesta porta a sinistra entrando dall'androne comune, composto di 1 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Freikofel 23 – PT/PS1
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **616**; Mapp. n **114**; Sub. **6**.
- **dati di classamento**

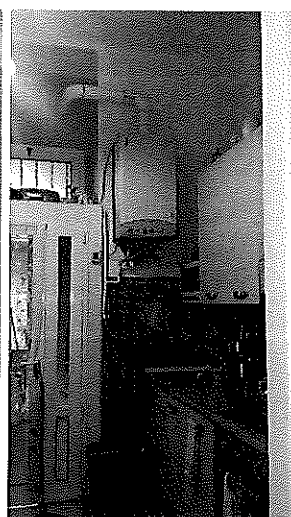


Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 35 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 35 mq; rendita € 340,86; posto al PT/PS1

- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 21/12/2014 protocollo n. mi0740414 in atti dal 21/12/2014 variazione di classamento (n. 274054.1/2014)
  - **variazione del 30/06/1998 in atti dal 30/06/1998 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione magazzino abitazione (n. 265303.1/1998)**
  - istrumento (atto pubblico) del 26/01/1998 in atti dal 30/06/1998 (n. 312298/1998)
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - variazione della destinazione del 20/12/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 12744b/1985)
  - impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento - PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. cortile comune e passaggio comune, a.u.i., a.u.i. altro mappale
- **Coerenze del vano cantina – PS1, da nord in senso orario:**  
corridoio comune, corridoio comune, a.u.i., corridoio comune

**NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE**

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<b>Caratteristiche zona:</b>	Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti. Residenziale di media/alta densità mista a commerciale/terziario (quartieri Santa Giulia ed ENI)
<b>Caratteristiche zone limitrofe</b>	Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale/terziario. (quartieri Santa Giulia ed ENI)
<b>Servizi offerti dalla zona</b>	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), Ospedale San Raffaele e Policlinico San Donato (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<b>Collegamenti pubblici (Km):</b>	Il quartiere di Rogoredo è lambito a ovest dal Raccordo A1-Piazzale Corvetto a est dalla tangenziale est di Milano ed è attraversato dall'antico percorso della strada statale 9 Via Emilia (che al giorno d'oggi termina presso Metanopoli). Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, Rogoredo e San Donato; quest'ultima si trova lungo il confine che divide il territorio del comune di Milano da quello del comune di San Donato Milanese. Rogoredo è servito, inoltre, dall'omonima stazione, che si trova alla congiunzione tra il passante ferroviario, la ferrovia Milano-Bologna e la Milano-Genova. La stazione, gestita da RFI, è servita da treni suburbani (linee S1, S2, S12 e S13) e regionali, gestiti da Trenord, e a lunga percorrenza. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Rogoredo ai quartieri limitrofi e al centro di Milano. Inoltre, presso la stazione della metropolitana di San Donato, si trova un'autostazione che funge da capolinea per varie autolinee interurbane provenienti dall'area sud-orientale della città metropolitana e dalle province meridionali della Lombardia

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 25/01/2019, l'immobile risultava occupato dal debitore

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. 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 16/08/2002 al 16/09/2015
- 2) proprietari nel periodo di indagine
  - o
  - o
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di MILANO – VIA FREIKOFEL 23**  
Foglio 616  
Mappale 114  
mappale 6

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria **non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato** in capo ai soggetti indicati ed aventi per oggetto l'immobile pignorato

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- 4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 05/11/2015 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal notaio in Milano, 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)

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

###### **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **06/04/2004** ai nn. **25204/5548** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del , in data 06/04/2004 rep. n. 12430/2025 (notaio in Milano) **a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23 (foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23 (foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Capitale € 105.000,00**

**Tasso interesse annuo 3,6%**

**Totale € 210.000,00**

**Durata 25 anni**

###### **Note alla sezione 'D'**

L'ISCRIVENDO CONTRATTO DI MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE E CIOE' VARIABILE OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL GIORNO 1 AGOSTO 2004 MAGGIORATO DI 1,50 PUNTO PERCENTUALE IN RAGIONE D'ANNO. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLAMISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,50 PUNTO IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERIGN COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE ALMOMENTO DELLA STIPULA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, E' PARI A 2,10% E PERTANTO IL TASSO DI INTERESSE ALLA DATA DEL'ISCRIVENDO CONTRATTO RISULTA PARI AL 3,60% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,50 PUNTO PERCENTUALE IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO ALL'ISCRIVENDO MUTUO E' PARI AL 3,63555%. IN CASODI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE





E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 0,75 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 105.000,00 PER CAPITALE FINANZIATO; - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA VARIABILE PREVISTA ALL'ART.5 DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D.LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano I in data **16/09/2015** nn. **50948/35703**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 24/08/2015 rep. n. 36632

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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

**verificata, conforme**

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

**verificata, difforme**

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

**verificata, difforme**

La distribuzione interna è stata variata per ampliare il locale cottura eliminando il disimpegno e modificando la porzione di tavolato divisorio tra spazio cottura e locale principale

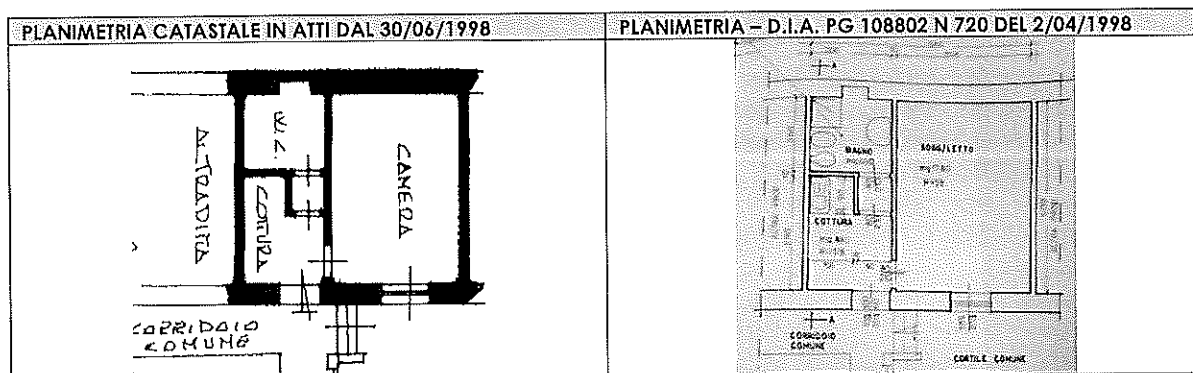
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

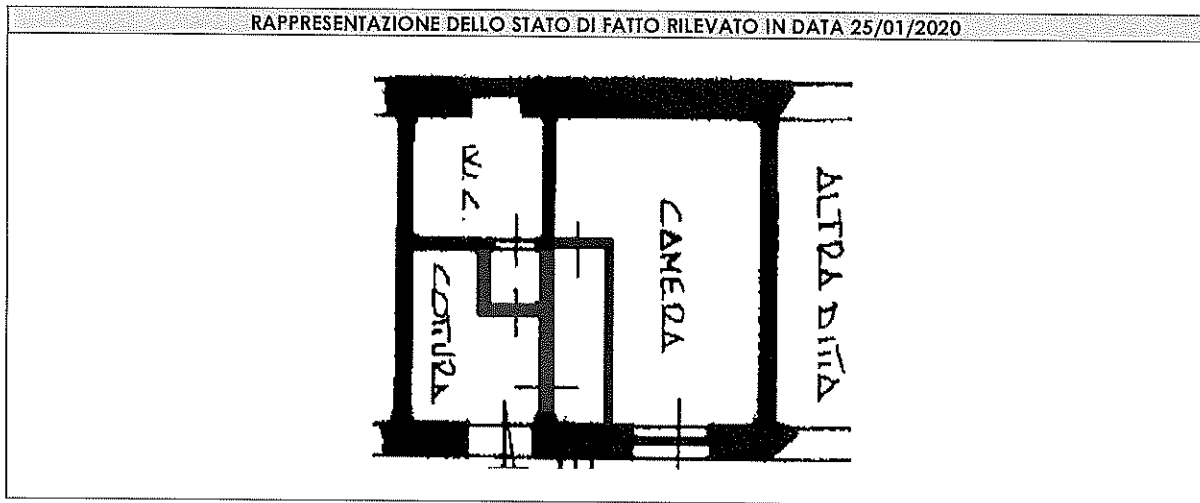
**Legenda**

Porzioni realizzate in difformità



Porzioni eliminate in difformità





Seguendo una logica cautelativa ed in considerazione di quanto dettagliato al capitolo 7 che segue viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia della certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail del 27/05/2019 (cfr allegato 6A – comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione  
**Circa € 600,00 annui**
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**Non ci sono spese straordinarie approvate per la gestione 2019, nel debito di chiusura anno 2018 sono state conguagliate le spese straordinarie di rifacimento dell'impianto citofonico condominiale**
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima  
**Il saldo di chiusura della gestione 2018 ammonta ad € 3.267,43**
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi  
**Nel condominio esistono altre due azioni in corso pignoramento**
5. indicazione dei millesimi di proprietà  
**Millesimi proprietà : 25,00**
6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)  
**Citofono, Antenna, Ascensore (ma non di competenza poiché l'unità immobiliare è ubicata a piano zero),**
7. 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



**Nessuna risposta pervenuta**

8. da allegare se disponibile
- a. regolamento di condominio – **allegato 6B**
  - b. certificazione energetica - **Non Presente**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica - **Non Presente**
  - d. CIP – certificato di prevenzione incendi - **Condominio è sprovvisto sia di riscaldamento centralizzato che di autorimessa**

**N.B.:**

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

**Certificazione energetica:**

Codice identificativo APE 1514600889413  
Registrato il 22/03/2013  
Valido fino a 22/03/2023  
Cfr allegato 7

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

non recuperato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 05/11/2015 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal notaio in Milano, 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)

**6.1 Attuali proprietari:**

con atto di compravendita a firma del \_\_\_\_\_ in data 19/07/2005 rep. n. 1121/885  
(notaio in San Colombano al Lambro)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **25/07/2005** ai nn. **56281/31085**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

SONO COMPRESI NELLA TRASCRIVENDA VENDITA TUTTI I DIRITTI DI COMPROMIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INDIVIDUATE DALL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, IN PROPORZIONE ALLE QUOTE DI SPETTANZA. IL

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

con atto di compravendita a firma del \_\_\_\_\_ in data 22/07/1998 rep. n. 10780  
(notaio in Cesano Maderno)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/07/1998** ai nn. **33166/23105**



**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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

**Note alla sezione 'D'**

ALL'IMMOBILE VENDUTO COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI MILLESIMI 13,92. IL

\*\*\*

con atto di compravendita a firma della ..... in data 26/01/1998 rep. n. 5067  
(notaio in Monza)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **30/01/1998** ai nn. **3085/2234**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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 Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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

\*\*\*

con atto di compravendita a firma del ..... in data 11/12/1986 rep. n. 110252  
(notaio in Monza)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **09/01/1987** ai nn. **1505/1231**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Freikofel 23  
(foglio **616**, mappale **114**, sub **6**)

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

**contro**

**NOTA**

in sede del citato atto il bene viene trasferito con destinazione d'uso ad abitazione, cat A/5

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e l'unità stessa **preesistevano alla data del 1° settembre 1967.**



La denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 6** avveniva in data **05/03/1940** con scheda n **9813605**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano si segnala che alla data odierna l'ente preposto non ha ancora completato l'indagine richiesta

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi dei fascicoli urbanistico-edilizi visionati, anche se non completi:

- **Nulla osta** del 30/07/1937 atti n 129627/25433/1937
- **Licenza di occupazione** n 557 atti 171654/29828/1939
- **Domanda di condono** del 23/12/1985 progressivo 0112357902 n 343050/69435/85  
Cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino
- **Concessione in sanatoria** per opere edilizie n 239 del 27/04/1992 atti 343050/69435/85  
Cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino
- **DIA** pg 108802/400 del 27/04/1998 n 720 consiglio di zona 14  
Creazione di tavolati interni pe la realizzazione di un servizio igienico mancante, angolo cottura e soggiorno/letto
- **Comunicazione di ultimazione lavori / certificazione di collaudo finale**  
n 720 del 22/07/1998

Con le diverse istanze di accesso agli atti urbanistici è stata altresì specificatamente richiesta la **comunicazione n 170 del 09/03/1998** presentata al Sindaco di Milano richiamata nell'atto di provenienza, ad oggi non recuperata dall'ufficio Visure di Milano neppure a seguito di non unico ma ultimo sollecito inviato dalla scrivente via pec in data 07/02/2020.

La specifica richiesta è stata effettuata allo scopo di completare e chiarire l'iter amministrativo che ha riguardato l'unità oggetto di stima soprattutto per il cambio di destinazione d'uso effettuato con la concessione in sanatoria del 1992

Non è stato infatti rintracciato alcun atto amministrativo che dal 1992 al 1998, anno di presentazione della DIA per modifiche interne di un'abitazione, abbia nuovamente ripristinato l'uso residenziale dell'unità di interesse.

Si ritiene tuttavia, allo scopo di esprimere una valutazione commerciale del bene, di tenere come ultimo riferimento per la verifica di conformità edilizia la **DIA** pg 108802/400 del 27/04/1998 - n 720 consiglio di zona 14 - per le ragioni che di seguito si spongono:

- La **comunicazione n 170 del 09/03/1998** non recuperata dall'ufficio visure di Milano potrebbe essere relativa a ulteriore cambio d'uso da magazzino ad abitazione in quanto all'epoca del deposito dell'istanza tale tipo di richiesta poteva essere recepita con semplice 'presa d'atto'
- L'unità immobiliare oggetto di stima viene di fatto **trasferita come abitazione in tutti gli atti di compravendita che l'hanno avuta come oggetto**, anche in quello in cui il dante causa coincide con il richiedente del cambio d'uso nella **Domanda di condono** del 23/12/1985 per la trasformazione da residenza a magazzino
- Negli **atti di compravendita** stipulati nelle date del **24/12/1985** (cioè un giorno dopo rispetto alla domanda di condono del 23/12/1985) e del **11/12/1986** (cioè un anno dopo la domanda di condono) viene dato atto della presentazione della domanda di sanatoria, senza però citare i dati di riferimento della stessa, e viene data descrizione dell'unità immobiliare oggetto di interesse come **'appartamento'**
- L'iter amministrativo a cui viene dato impulso con la presentazione della DIA del 1998 viene di fatto correttamente concluso con la presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori e di collaudo dell'opera e con la completa decorrenza dei tempi previsti per la maturazione del silenzio assenso entro i quali la P.A. poteva rappresentare/contestare eventuali anomalie in merito a quanto dichiarato o realizzato

Si segnala in ogni caso che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio completo riferito all'unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

- Cfr allegati A/4/5-



## Descrizione Appartamento di cui al punto A

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Freikofel 23, posto nella zona sud- est della città, tra i quartieri di Rogoredo e Santa Giulia, in prossimità di importanti strutture residenziali e terziarie

Appartamento **[A/3]** posto al PT e avente accesso dalla sesta porta a sinistra entrando dall'androne comune, composto di 1 locale con cucinotto, disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **37** – altezza netta interna: 3,50 m  
Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**

### NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

\*\*\*

### Consistenza rilevata in sede di sopralluogo in data 25/01/2019

Appartamento **[A/3]** posto al PT e avente accesso dalla sesta porta a sinistra entrando dall'androne comune, composto di 1 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Freikofel 23 – PT/PS1
- **Intestatari**
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **616**; Mapp. n **114**; Sub. **6**.
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 35 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 35 mq; rendita € 340,86; posto al PT/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 21/12/2014 protocollo n. mi0740414 in atti dal 21/12/2014 variazione di classamento (n. 274054.1/2014)
  - **variazione del 30/06/1998 in atti dal 30/06/1998 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione magazzino abitazione (n. 265303.1/1998)**
  - strumento (atto pubblico) del 26/01/1998 in atti dal 30/06/1998 (n. 312298/1998)
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - variazione della destinazione del 20/12/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 12744b/1985)
  - impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento - PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. corfile comune e passaggio comune, a.u.i., a.u.i. altro mappale
- **Coerenze del vano cantina – PS1, da nord in senso orario:**  
corridoio comune, corridoio comune, a.u.i., corridoio comune



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE -ristrutturato internamente nel 2004**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: /	Normale
Cancello carraio: /	Normale
Portone: legno con cancello metallico interno	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: piastrelle ceramica	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: presente	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: legno rinforzato	Buono
Serramenti esterni-finestre: a battente in alluminio/ doppio vetro	Buono
Sistemi di oscuramento: persiane in pvc	Buono
inferriate: presenti	Buono
zanzariere: /	Buono
Serramenti interni-porte: a battente in legno / a soffietto vetro-pvc	Buono
Soglie: ceramica	Buono
Davanzali: cemento	Buono
Pavimenti: ceramica / parquet in pvc	Buono
Rivestimenti: ceramica	Buono
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 doccia / wc /bidet	Buono
Corpi radianti: ghisa/alluminio	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne:/	Buono
Struttura tavolati interni: forati	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: presente – no video	Buono
Antenna: centralizzata	Buono
Parabola: /	Buono
Riscaldamento: autonomo – caldaia del 2004	Buono
Riscaldamento acqua: autonomo	Buono
Alimentazione piano cottura: gas metano - autonomo	Buono
Elettrico: funzionante	Buono
Antifurto: /	Buono
Condizionamento: /	Buono

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****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 sintetizzati:

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)

#### **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





TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento – PT	37,35	1,00	37,35
A	Cantina – PS1	5,61	0,25	1,40
<b>totale</b>		<b>42,96</b>		<b>38,75</b>

### Fonti di informazioni

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

**Agenzia delle Entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

Microzona: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3400	L	8,2	10,5	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2450	L	6	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	2100	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1250	L	3	4,2	L
Box	Normale	1350	2000	L	5,8	8,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

## Milano - MI

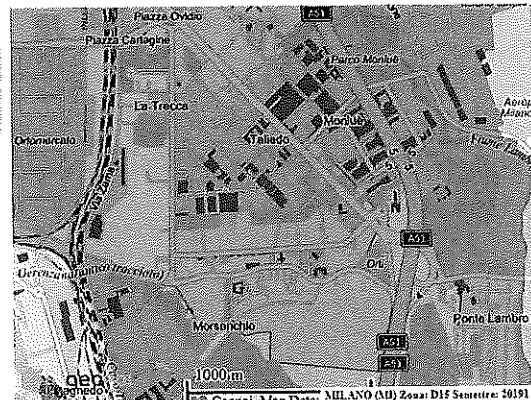
Via Freiköfel 23 Cerca indirizzo

**Zona Forlanini, Mecenate, Rogoredo -**

Via Freiköfel, 23  
Via Freiköfel, 23, 20138 Milano MI

Visualizza mappa più grande

Map labels: Centro Sportivo Ex Redaelli, Bislenghi Serrature, Poste Italiane, Coop, Istituto Comprensivo Statale Pasquale, Raccordo Autostrada del Sole.



**MOSTRA**  
Quotazioni di vendita

**ABITAZIONI CIVILI** Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) **1.750 €/mq**

FASCIA MEDIA **2.129 €/mq**

1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) **2.507 €/mq**

**Valutometro**

**MOSTRA**  
Quotazioni di locazione

**VILLE E VILLINI** Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) **1.750 €/mq**

FASCIA MEDIA **2.129 €/mq**

1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) **2.507 €/mq**

**Valutometro**

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO** Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) **1.372 €/mq**

FASCIA MEDIA **1.466 €/mq**

1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) **1.561 €/mq**

**Valutometro**



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

**2.000,00 €/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 con cantina PT/PS1	38,75	2.000,00	€ 77.500,00	€ 77.000,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 77.500,00</b>	<b>€ 77.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 3.850,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 3.267,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 65.882,57</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 PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 65.882,57
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 66.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 52.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 53.000,00</b>

\*\* pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dagli orientamenti della sezione e dalla pubblicistica tecnica di settore.



**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima

\*\*\*

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, 28/02/2020

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- allegato\_1\_rilievo
- allegato\_2\_atto di provenienza
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_3B\_esito\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_4\_planimetrie catasto 1939
- allegato\_5A\_verifica edilizia-urbanist
- allegato\_5B\_sollecito via pec
- allegato\_5C\_abitabilit
- allegato\_6A\_comunicazioni amministratore
- allegato\_6B\_regolamento di condominio
- allegato\_7\_APE\_1514600889413
- allegato\_A\_note ipocatastali estratte
- allegato\_B\_documento catastali
- allegato\_C\_rilievo fotografico

