

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1919/2018**

**Giudice dell'esecuzione: DOTT. SSA RITA BOTTIGLIERI**

**Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI** con studio in Milano, via Marco Ulpio Traiano n. 70

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
	Debitore			
	Debitore			
	Creditore			
	Creditore Iscritto non intervenuto			
	Creditore			

**Custode giudiziario: SIVAG SPA** Istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Milano – **Rif. Dott. Fausto Cetra**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**

Indirizzo: **VIA LUIGI MERCANTINI N. 18**

Appartamento identificato catastalmente al Foglio **130** Mappale **121** Sub **34**

**APPARTAMENTO**  
**VIA LUIGI MERCANTINI 18 MILANO**



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: \_\_\_\_\_ Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: \_\_\_\_\_  
 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.55.00.72.55 Cellulare: \_\_\_\_\_ Fax 02.55.00.72.55 Email: \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_ id.it Pec: \_\_\_\_\_

Firmato Da: BENUSSI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 308694b9a1298e34ae2630c0bd8b24f1

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO****LOTTO UNICO**Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**Indirizzo: **VIA LUIGI MERCANTINI N. 18**Appartamento identificato catastalmente al Foglio **130** Mappale **121** Sub **34****VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 122.000,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato)	<b>€. 113.000,00</b>
---	----------------------

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

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€. 96.000,00</b>
-------------------------------------	---------------------

**Prezzo al netto delle decurtazioni**Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

## INDICE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

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

### 3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene
- 3.2 Esistenza contratti di locazione
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

### 4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario
- 4.2 Precedenti proprietari

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
  - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
  - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico
  - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
  - 5.2.1 Iscrizioni
  - 5.2.2 Pignoramenti
  - 5.2.3 Altre trascrizioni
  - 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

### 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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



## **8. CONSISTENZA**

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

*8.2 Dati metrici del bene*

## **9. STIMA**

*9.1 Criterio di stima*

*9.2 Fonti di informazione*

*9.3 Valore applicato nella stima*

*9.4 Valutazione del lotto*

*9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*

*9.6 Prezzo base d'asta*

## **10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

*10.1 Congruità canone di locazione*

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

*11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

## **12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**



## LOTTO 001 APPARTAMENTO

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA LUIGI MERCANTINI N. 18 MILANO (MI)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Luigi Mercantini n. 18** appartamento posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi.

**Stato dell'immobile:** appartamento in cattivo stato di manutenzione, sufficiente il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di:

#### 1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 11/07/2022):

**APPARTAMENTO:** Foglio **130** Mappale **121** Sub **34**, Piano **3**, Categoria **A/5** Classe **5** Consistenza **2,5 vani** Rendita **€. 232,41**.

**Categoria catastale A/5 – ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE** Con la Circolare n. 5 del 14 Marzo 1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione. "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà "

#### 1.4 Intestatari a catasto

Intestatari attuali a catasto dal 19/07/2006:

Precedenti intestatari a catasto  
dal 14/12/1989 al 10/05/2006  
dal 01/03/1988 al 14/12/1989

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

#### 1.5 Coerenze

**L'appartamento** risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio su cortile, proprietà terzi, parti comuni-ballatoio, altra proprietà.

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

Nessuna

**1.7 Sopralluogo**

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **08/07/2022** in presenza del custode giudiziario dott. Fausto Cetra.

Alla data del sopralluogo **08/07/2022** l'immobile è risultato essere **abitato dagli esecutati**.

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**





## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

**Inquadramento territoriale** Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 9** (Comasina, Affori, Porta Nuova, Niguarda, **Bovisa**, Fulvio Testi) di decentramento del comune di Milano e si estende verso nord dal centro cittadino.

Il municipio comprende le seguenti aree: Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnano, Bicocca, Fulvio Testi, Ca' Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisasca.

#### Presenti nella zona n. 9

**Università** Nel quartiere Bovisa, nel municipio 9, si trova una delle sedi del Politecnico di Milano; la sede comprende edifici in via La Masa e in via Durando, separati dalla stazione di Milano Bovisa-Politecnico delle Ferrovie Nord. Il distaccamento Bovisa ospita diverse facoltà di ingegneria, design e di architettura. Inoltre è presente l'Università Bicocca che vanta discipline quali Fisica e Biotecnologie.

#### Ospedali

- Ospedale di Niguarda
- CTO Centro Traumatologico Ortopedico
- Istituto Ortopedico Galeazzi
- Casa di cura "San Pio X"

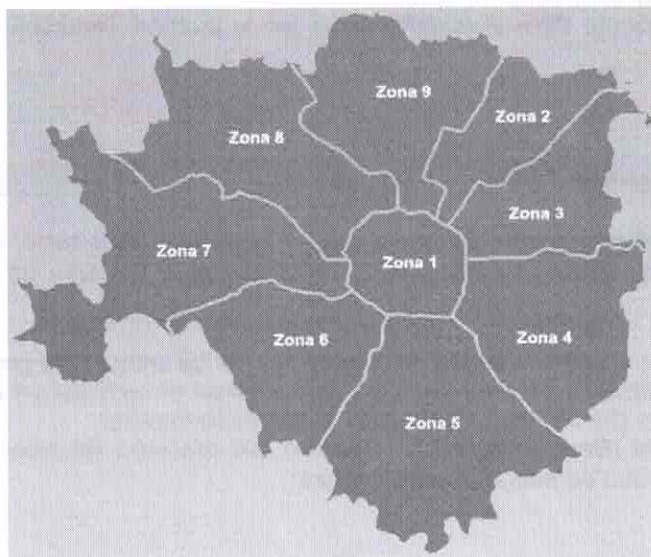
#### Stazioni della Metropolitana di Milano:

- **M2** Gioia e Garibaldi FS
- **M3** Affori Centro, Affori FN, Comasina, Dergano, Maciachini e Zara.
- **M5** Bicocca, Bignami, Ca' Granda, Garibaldi FS, Isola, Istria, Marche, Tonale e Zara

#### Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie Nord: Milano Affori, Milano Bovisa-Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco Pirelli, Milano Repubblica, Milano Villapizzone.

### Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



#### Quartiere Bovisa:

Negli ultimi decenni la presenza del Politecnico e dell'Istituto di ricerca farmaceutica Mario Negri hanno contribuito alla rinascita del quartiere. L'area della Bovisa sta vivendo un processo di recupero e ridefinizione. Per l'area della "goccia", quella fra le stazioni ferroviarie di Bovisa e Villapizzone, il Comune di Milano ha in progetto la costruzione di un nuovo Parco Scientifico Tecnologico, dedicato all'innovazione e alla ricerca, in cui far sorgere laboratori e centri di ricerca sull'energia e la mobilità sostenibile insieme a residenze private e supermercati.

EuroMilano Spa è la società di sviluppo e progettazione immobiliare partecipata da banca Intesa, Legacoop ed Esselunga a capo del progetto di riqualificazione dell'area della Nuova Bovisa. Il progetto di EuroMilano Spa per la riqualificazione urbana della Bovisa è iniziato con la realizzazione della nuova sede di Mediapason, il gruppo che raccoglie le emittenti regionali di Telelombardia, Antenna3 e Canale 6, l'ampliamento del polo universitario del Politecnico di Milano, e della Triennale Bovisa, ora in disuso.

Indicazioni per Via Luigi Mercantini dai principali luoghi di Milano con i mezzi pubblici  
Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Via Luigi Mercantini

- Bus: 82, 90, 92
- Treno: RE7, S1, S13, S6
- Metro: M3
- Tram: 2

## 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Periferica a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con scarsa possibilità di parcheggio.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

## 2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra con sviluppo attorno ad un cortile centrale.

Affaccio principale sulla via Mercantini, facciate interne su un cortile comune.

Il fabbricato in cui l'immobile oggetto di stima è inserito è un edificio dei primi anni del '900 con facciate principali con finestrature bordate da cornici in pietra e balconi con balaustre in metallo lavorato. Molto semplice invece la facciata secondaria su cortile in intonaco tintecciato caratterizzata dai ballatoi di disimpegno agli appartamenti. Al piano terreno, su strada sono presenti le vetrine di vare attività commerciali.

L'accesso al condominio avviene dalla via Terruggia tramite un androne che permette anche l'accesso carraio al cortile su cui si accede ai corpi scale del complesso.

Il cortile comune è pavimentato in battuta di cemento, mentre la zona dell'androne realizzazione è pavimentata in lastre in pietra.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponamenti in laterizio, solai in laterizio armato, corpo scale con gradini in pietra, tamponamenti esterni in intonaco tintecciato, tetto a falda con rivestimento in laterizio.

L'accesso avviene al vano scale condominiale avviene dall'androne tramite portone in legno, il vano scale di disimpegno ballatoi è provvisto di ascensore.

Il fabbricato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per le facciate, l'androne di accesso, il vano scale e i ballatoi.

**Stato generale sufficiente**

## 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

**Appartamento:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terzo, ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno cieco e camera. Non è presente un locale cantinato o solaio di pertinenza.

**Stato dell'immobile:** immobile in cattivo stato di manutenzione. L'unità immobiliare presenta macchie di muffa sulle pareti perimetrali dovute alla cattiva ventilazione dei locali, la mancanza di ventilare per il ricambio dell'aria nel bagno e per l'alto numero delle persone che con molta probabilità utilizzano l'immobile.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -. Appartamento che necessita di lavori di ripristino ed adeguamento impianti

### Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tintecciati

Pavimenti in piastrelloni in cotto

Rivestimento pareti bagno piastrelle ceramica e zona fuochi angolo cottura

Balcone non presente

Porta d'ingresso semiblindata

Porte interne in legno tamburato

Due Ripostigli in quota accessibile da bagno e sopra ingresso

Serramenti in alluminio taglio termico.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.





Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet e vasca + attacco lavatrice.  
Ribassamento ad uso ripostiglio nel disimpegno (h. 220)

### Impianti

Impianto citofonico  
Impianto elettrico sottotraccia, 220 V  
Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano  
Impianto idrico sottotraccia  
Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa  
Scaldabagno Vaillant per la produzione acqua calda sanitaria

*Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità*

*Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – fotografie appartamento –*

## 2.5 Certificazione energetica

**Attestazione Prestazione Energetica** da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile redatto l'Attestazione Prestazione Energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1 Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo **08/07/2022** l'immobile è risultato essere **abitato dagli esecutati**.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **20/09/2022**.



Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo

Funzionario referente: Riccardo Matteucci

Responsabile del procedimento: Antonella Ginevra

BENUSSI DOMENICO

[domenico.benussi@agenziaentrate.it](mailto:domenico.benussi@agenziaentrate.it)

**OGGETTO: Esito riscontro eventuale esistenza contratti di locazione di immobili in capo**  
*7* *6*  
**nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 1919/2018 R.G.E. Tribunale di Milano - Protocollo DP II Milano n. 258871 del 11/07/2022 e n. 329742 del 19/09/2022**

Gentile arch. Benussi,

in relazione alla richiesta in oggetto, pervenuta a questo Ufficio con pec del 01/09/2022, e alla successiva integrazione pervenuta in data 16/09/2022, comunico che dal riscontro effettuato in anagrafe tributaria in data odierna, a nome dei soggetti esecutati non risultano, in qualità di danti causa, contratti di locazione registrati aventi ad oggetto immobili siti in Milano, via Mercantini n. 18.

Cordiali saluti,

IL DIRETTORE

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

**3.3 Giudizio di congruità del canone locativo**

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento



## 4. PROVENIENZA IMMOBILE

### 4.1 Attuali proprietari

in regime di separazione dei beni

**acquistano l'immobile oggetto di esecuzione** per la quota di 1/1 di piena proprietà  
in forza di atto di compravendita a rogito de' \_\_\_\_\_ data 10 maggio 2006, repertorio n.

**TRASCRIZIONE A MILANO 1** in data \_\_\_\_\_ - Registro Generale \_\_\_\_\_ Registro Particolare n. \_\_\_\_\_

*Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

*Si allega alla presente il certificato notarile*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**  
5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**  
5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**  
5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

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

#### 5.2.1 Iscrizioni

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – atto \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
- **ISCRIZIONE del 13/05/2006 Milano 1** - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico  
Ufficiale: \_\_\_\_\_

A favore di \_\_\_\_\_ con sede a Verona per una somma complessiva di \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_



**5.2.2 Pignoramenti:****PIGNORAMENTO IMMOBILE**

- **TRASCRIZIONE del 12/01/2009 Milano 1** - nn. \_\_\_\_\_ , favore di \_\_\_\_\_
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2011 Milano 1** - \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_
- **TRASCRIZIONE del 29/10/2018 Milano 1** - nn. \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_

**5.2.3 Altre trascrizioni**

Nessuna

**8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

**Niente da rilevare:** da ispezione ipotecaria attuale in data **24/07/2022** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento del 29/10/2018.

*Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile*



## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo **Studio Farina Amministrazioni Condominiali** che ha fornito le informazioni che seguono:

**Spese di gestione condominiale:** **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

**Spese scadute:** **SI**

**Totale spese insolte negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:** - €. **2.683,14** (annualità 2020 e 2021) come da report amministratore del 18/07/2022 - .

**Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione):** 15,00

**Spese medie annue lotto 001 circa:** € **1.400,00**

**Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:**

Iniziate opere di imbiancatura scale. Inizieranno a breve opere di sistemazione frontespizio

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

### 6.2 Certificazione di idoneità statica

**Certificato di idoneità statica (CIS) – SI** (*Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano*)

*Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.*

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio:

Le unità guardiola e locale rifiuti sono di altra proprietà in locazione al condominio

Il cortile posteriore è in uso esclusivo ad una delle unità al piano terreno

### 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI** è presente, nel vano scale comune, un ascensore che permette l'accesso al piano ballatoio

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1 settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del notaio Sergio in data 10 maggio 2006, repertorio n. 59714/7341

– Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:

*" l'unità immobiliare in contratto fa parte di fabbricato edificato anteriormente alla data del 1 settembre 1967..."*

*Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare dal perito nel corso del suo sopralluogo e dalle pratiche edilizie recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi*

*... successivamente sono state compiute nell'unità immobiliare in oggetto unicamente le opere interne (costruzione di bagno), di cui alla denuncia di inizio attività ex art. 26 della legge 47/85 protocollata dal comune di Milano -consiglio di zona 7 in data 16 dicembre 1992 al n. 2840.*

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano - Domanda n. 162705654 è stata effettuata in data 11/07/2022 (richiesta allegata alla presente)

A seguito della richiesta di visione delle degli atti di fabbrica il comune di Milano ufficio visure ha risposto:

**OGGETTO: Istanza di accesso agli atti P.G. 379762 DEL 11/07/2022 - Via MERCANTINI LUIGI, 18**

Le comunichiamo che il fascicolo edilizio da lei richiesto con atti P.G. 379762 del 11/07/2022 risulta depositato con atti:

**Cartella 590 P.G.6086 Anno 1914**

presso l'Archivio Storico – Biblioteca Trivulziana – Castello Sforzesco – Cortile della Rocchetta.

L'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio storico è stato effettuato in data 21 luglio 2022

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

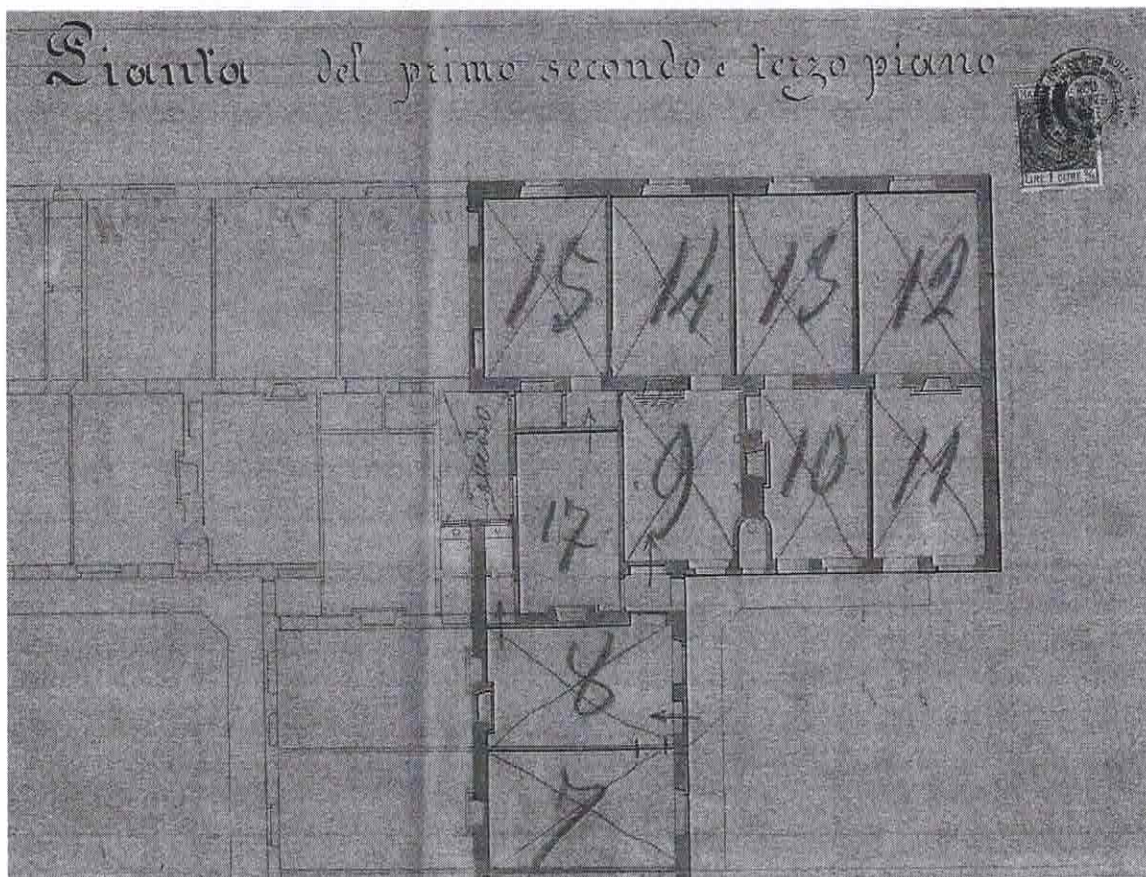
Titolo abilitativo originario: **presente** (recuperato presso l'archivio storico) i cui atti sono allegati alla presente stima

- Nulla osta per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni – atti del comune di Milano protocollo generale n. 115877 reparto 8358 in data 1909
- Disegni tecnici progettuali tra cui il piano terzo oggetto di esecuzione
- Licenza di occupazione dell'ufficio d'igiene

Di seguito estratto planimetria alloggi secondo e terzo piano (immobile oggetto di esecuzione locali numerati 11 e 12)





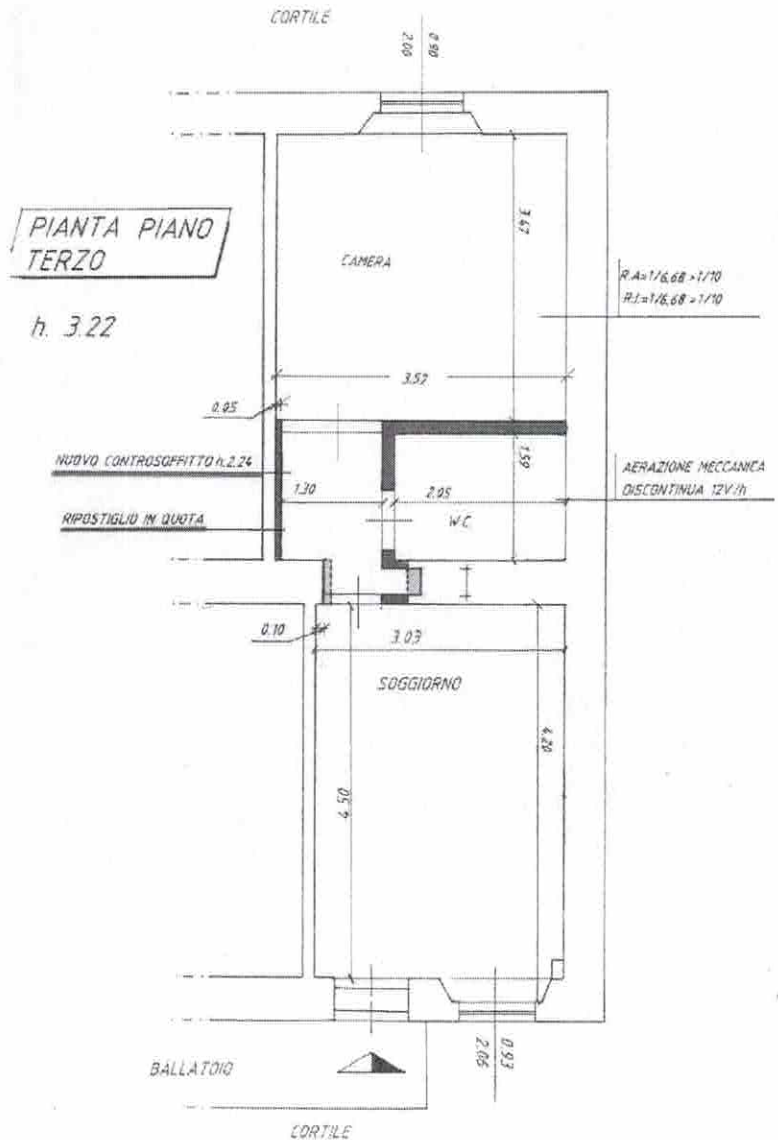


Titoli giustificativo: **presente**

Pratica edilizia recuperata presso l'ufficio tecnico di zona – attuale zona 9 ex zona 7 – di Via Guerzoni 38.

- Pratica edilizia: Denuncia di inizio attività ex art. 26 della legge 47/85 protocollata dal comune di Milano - consiglio di zona 7 in data 16 dicembre 1992 al n. 2840. Pratica presentata e consistente in: Costruzione di muri divisorii e creazione di nuovo locale bagno come meglio evidenziato sulle allegate tavole di progetto, nonché la formazione di controsoffitto e ripostiglio in quota.
- Atti comunali pg 36396 del 30/12/92 verbale a seguito di visita di tecnico comunale – circoscrizione n. 7 Bovisa-Dergano – che ha constatato le regolare esecuzione delle opere conformemente a quanto dichiarato.

Di seguito estratto planimetria di progetto appartamento



Titoli correttivi: **Non presenti**

- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Da controllo tramite lo sportello telematico del comune di Milano - pratiche edilizie on line - (pratiche edilizie depositate dal 2003) non sono risultate presentate pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

Tutte le pratiche edilizie eseguite in via Mercantini DAL 2003 riguardano immobili posti a piani diversi o con interventi non compatibili con l'appartamento oggetto di esecuzione.

Vedere report lavori presentati dal 2003 al comune di Milano in allegato.

## 7.2 Conformità edilizia immobile

Da controllo sulle planimetria sopra riportata allegate alla pratica edilizia giustificativa **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo al piano primo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

**APPARTAMENTO STATO – REGOLARE** – che non necessita dunque di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.



*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie comunicazioni dell'ufficio visure e le relative pratiche edilizie recuperate.*

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Strumento urbanistico attualmente vigente: **P.G.T.**  
 Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019  
 Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente PGT in:  
 Parti del territorio TUC – Tessuto urbano consolidato - (Tessuti urbani a cortina)  
 Ambito ADR contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile  
*Modalità d'intervento*  
 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2b)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

**Vendita di unità immobiliare** ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

### 7.3 Conformità catastale immobile

**APPARTAMENTO:** Foglio **130** Mappale **121** Sub **34**, Piano **3**, Categoria **A/5** Classe **5** Consistenza **2,5 vani** Rendita **€. 232,41.**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

*Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.*

*Di seguito la planimetria catastale originaria agli atti*

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





MODULARIO  
f. fig. rend. 497

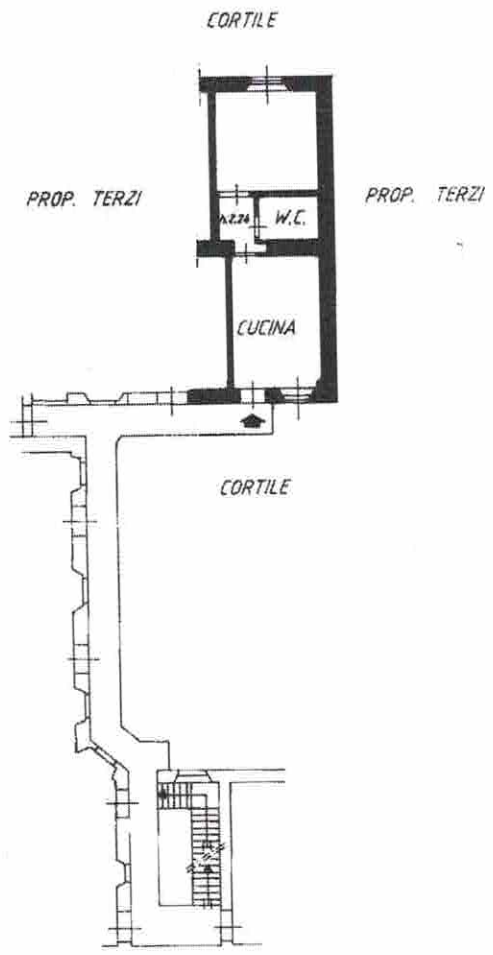


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)  
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via MERCANTINI civ. 18

# PIANTA PIANO TERZO H. 3.22m



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

Comune di MILANO (F.205) - Comune di MILANO (F.205) - Foglio 130 - Particella 121 - Subalterno 34  
VIA LUIGI MERCANTINI n. 18 Piano 3

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <input type="checkbox"/>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Elementi di amministrazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 07/07/2022 - P. n. 178167 - P. n. 67C12L8400 Modulo catastale n. 130 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di <u>MILANO</u> n. <u>6506</u>		

## 8. CONSISTENZA

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

#### LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo

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

#### Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

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

- La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale
  - Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
  - Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
- la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

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

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

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

#### 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

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

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

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

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

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

### 8.2 Dati metrici del bene

#### Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **45,40** mq

Superficie balcone: -

Superficie cantina: -

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **320** cm

## 9. STIMA

**LOTTO 001** Immobile identificato al catasto Fabbricati

**APPARTAMENTO:** Foglio **130** Mappale **121** Sub **34**, Piano **3**, Categoria **A/5** Classe **5** Consistenza **2,5 vani** Rendita **€ 232,41**.

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

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

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

### 9.1 Criterio di stima

#### Analógico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

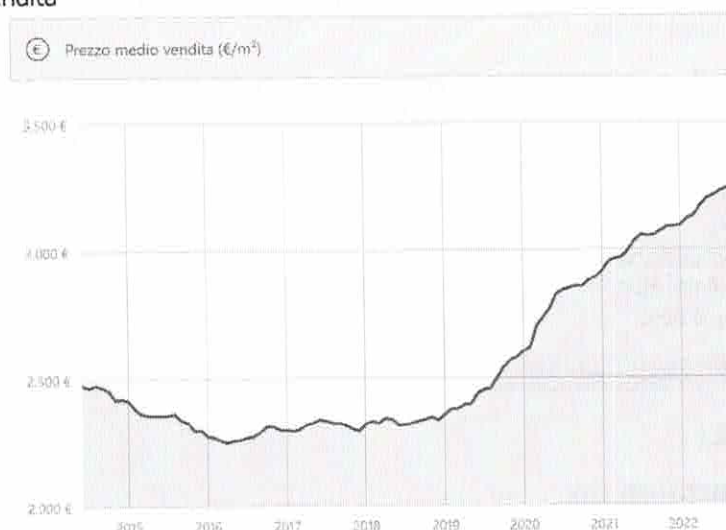
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 9.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2021**

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Affori, Bovisa Report da Immobiliare.it

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Affori, Bovisa, in vendita



A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.272 al metro quadro**, con un aumento del **7,10% rispetto a Settembre 2021** (3.055 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di **€ 3.272 al metro quadro**.





**9.3 Valore applicato nella stima**

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Si sono recuperata un'offerta di vendita per un appartamenti di 2 locali nella stessa via e di similare consistenza (53 e 55 mq) posti ambedue al piano terzo e dotati di ascensore. Stato ottimo e buono/abitabile.

**Appartamento in Vendita**

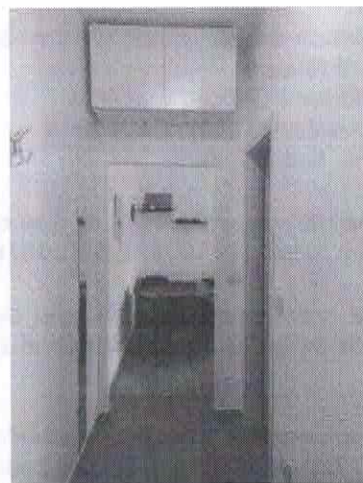
**€ 210.000**

Via Luigi Mercantini 20158, Milano (MI)

Riferimento: mercantini

Zone: Affori, Bovisa

Quartiere: Bovisa



Locali: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Totale piani: 6

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica **C** EP globale non rinnovabile: 90,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Ascensore: SI

Arredamento: Arredato

Superficie: 53 m<sup>2</sup>

Piano: 3

Giardino: Comune

Spese condominiali: 125 € Mensili

**Appartamento in Vendita**

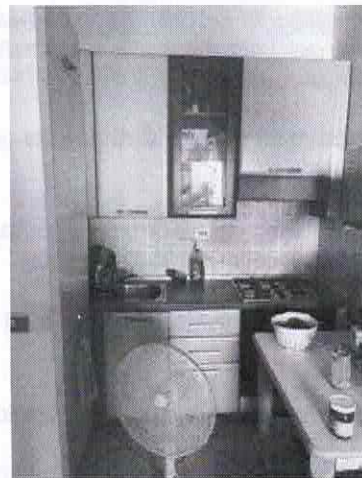
**€ 200.000**

Via Luigi Mercantini 20158, Milano (MI)

Riferimento: mercantini

Zone: Affori, Bovisa

Quartiere: Bovisa



Locali: 2

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 5

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica **G** Indice prestazione energetica: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Ascensore: SI

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 55 m<sup>2</sup>

Piano: 3

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 125 € Mensili

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare (in cattivo stato di manutenzione/da ristrutturare). Essendo il due immobile delle stesse caratteristiche è stata applicata la sola riduzione del prezzo di vendita del 15% dovuta alla necessità di ristrutturazione del bene oggetto di stima.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

**Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.850,00/m<sup>2</sup>**

Valore arrotondato

## 2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

**Provincia di Milano**

**Comune: Milano** Codice zona: **D31**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo** è di: **€ 1.750/m<sup>2</sup> – 2.500/m<sup>2</sup>**.  
Per un valore medio pari ad **€. 2.125,00/m<sup>2</sup>**.

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

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

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

**Negatività riscontrate:** *Età del complesso immobiliare, stato originario dell'immobile e stato manutentivo che necessita di ristrutturazione nelle sue finiture ed impianti, mancanza di locale cantina o solaio di pertinenza all'alloggio.*

**Positività riscontrate:** *Stato generale e di manutenzione del fabbricato in sufficiente stato manutentivo e realizzazione nel complesso immobiliare di ascensore nel vano scale, maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura.*

*Varie: ultimo alloggio del disimpegno a ballatoio e presenza di doppio affaccio  
Localizzazione dell'immobile nelle immediate vicinanze di un supermercato e negozi, vicinanza a vari mezzi di viabilità pubblica e alla nuova sede del Politecnico di Milano.*

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

### **Negatività**

Vista la necessità di ristrutturazione completa dell'immobile nelle sue finiture ed impianti si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona del -10%

Età del complesso immobiliare -5%.

Mancanza di locali cantina/solaio rispetto al valore medio di zona del -2%.

### **Positività:**

Taglio alloggio, La maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura, piano, doppio affaccio, ultimo appartamento del ballatoio +20%

La vicinanza a varie linee di mobilità pubblica ed a vari servizi commerciali +10%

Stato manutentivo delle parti comuni del complesso immobiliare +5%





Per un correttivo totale rispetto ai valori medi di zona pari al + 18%  
Si applica nella presente stima un valore pari a:

**Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.500,00/m<sup>2</sup>**

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

#### LOTTO 001 APPARTAMENTO

**Valore finale applicato nella presente stima:  
€ 2.675,00/m<sup>2</sup>**



**9.4 Valutazione del lotto 001**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001</b>					
	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m2</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 45,40	1,00	m <sup>2</sup> 45,40	<b>2.675,00</b>	121.980,00
Balconi	m <sup>2</sup> -	-			
Cantina	m <sup>2</sup> -	-			-
Solaio	m <sup>2</sup> -	-			-
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>121.980,00</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>45,40</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>45,40</b>		
<b>TOTALE LOTTO 001</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>122.000,00</b>

**Appartamento piano primo**

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>TOTALE VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 122.000,00</b>
--------------------------------	---------------------

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito come da disposizione della sezione € - 6.100,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: €. - 2.683,14
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -



**Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 8.783,14**

**Valore lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€. 113.216,86</b>
--	----------------------

<b>VALORE LOTTO 001</b> (arrotondato)	<b>€. 113.000,00</b>
---------------------------------------	----------------------

**9.6 Prezzo base d'asta**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato)
<b>€ 113.000,00</b>

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato)
<b>€ 96.000,00</b>

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



**10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE****10.1 Congruità canone di locazione**

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'****11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

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

**Criticità da segnalare**

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Presenza di collegamento interno interpiano tramite montacarichi a proprietà di terzi**

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

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

Con ossequio.

Milano, 05/10/2022

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



**12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti

