



DEPOSITATA PCT  
29/07/2024

**perucci**  
engineering

DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 02 20404316

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47

C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

PEC: MAGNI.S.B.4@GAMILANO.IT

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

con [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**RGE. 1341/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**

**UDIENZA DEL 17/09/2024 ad ore 12:10**

Custode: avv. Francesco De Zuani

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO in 20146 MILANO VIA SAN GIMIGNANO n. 2 p 4 -1S - VIA PANIZZI 12 P S2





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in 20146 MILANO VIA SAN GIMIGNANO n. 2 p 4 -15

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: Foglio: 467 Particella: 123 Sub.: 703

#### Corpo B

Beni in 20146 MILANO VIA PANIZZI 12 P S2

Categoria: C/6 [BOX ]

Dati Catastali: Foglio: 467 Particella: 124 Sub.: 1

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dalla debitrice

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 437.555,46 €.

da occupato: 343.300,32 €.

**LOTTO 001****(Appartamento 136 mq p 4 con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune 20146 MILANO VIA SAN GIMIGNANO n. 2 p 4 -1S , in complesso residenziale attorniato da piacevole giardino con area giochi, comodo per i servizi e i prossimi collegamenti della linea metropolitana MM4.

Lo stabile è dotato di servizio portineria, doppi ascensori e una gestione del riscaldamento centralizzata a termosifoni, già presenti le valvole termostatiche.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 in totale di piena proprietà** dell'immobile di:

- [REDACTED]
- [REDACTED] subile all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Codice:F205) come segue:**

Intestati:

Proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nuda proprietà:

- [REDACTED]

Usufrutto:

- [REDACTED]

dati identificativi: **Foglio: 467 Particella: 123 Sub.: 703**

dati classamento: Categoria **A/2**; Classe 4; Consistenza 7 v; Superficie Catastale Totale mq 136 - Totale escluse aree scoperte mq 130; RC. €. 1.229,17; sez Urbana.

Indirizzo: VIALE SAN GIMIGNANO n. 2 Piano S1 - 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/01/1986 Pratica n. MI0282996 in atti dal 30/08/2019 IST. 281911/2019-ABBINAMENTO SK. (n. 767.1/1986)

Partita: 301992



Il sub 703 proviene dal sub 13 per: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 767/1986)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: cortile comune/cortile comune/vano scala - altra Ul/cortile comune.

della cantina - da nord a sud in senso orario: altra Ul/altra Ul/cortile comune/enti comuni.

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

In visura catastale risulta un usufrutto pari ad una quota di 4/6 a favore di [redacted] ed il corrispettivo diritto di nuda proprietà per una quota di 4/6 a favore di [redacted]

[redacted] risulta deceduto in data 20/08/2016 a Milano.

#### CORPO: B

##### 1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20146 Milano (MI) via PANIZZI 12 P S2 box al piano seminterrato.

##### 1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in totale di piena proprietà dell'immobile di:

- [redacted]
- [redacted] subile all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Codice:F205) come segue

Intestati:

Proprietà:

- [redacted]
- [redacted]

Nuda proprietà:

- [redacted]

Usufrutto:

- [redacted]

dati identificativi: Foglio: 467 Particella: 124 Sub.: 1



dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 7; Consistenza 14 mq; RC. €. 137,38; sez Urbana.

Indirizzo: VIA ANTONIO PANIZZI n. 12 Piano S2

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Partita: 301992

## 1.9 Coerenze

del box: cortile comune/altra UI/altra UI/cortile comune.

### 1:10 Eventuali discrepanze con l'Identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

In visura catastale risulta un usufrutto pari ad una quota di 4/6 a favore di [REDACTED] ed il corrispettivo diritto di nuda proprietà per una quota di 4/6 a favore di [REDACTED].

[REDACTED] risulta deceduto in data 20/08/2016 a Milano.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di - Fascia/zona: Periferica/SEGESTA ARETUSA, VESPRI SICILIANI 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: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 50, 64

METROPOLITANA MM4

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4/A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via San Gimignano 12, zona periferica del comune, a ridosso di largo Brasilia. Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/economico, contraddistinto da una preponderanza residenziale con sufficiente dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 9 piani fuori terra oltre a 1 piano seminterrato 1 interrato e 1 sottotetto costruito nel 1968.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: klinker;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;



- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: doppio;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: BUONE ;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 136 p 4 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con giardino, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via San Gimignano con affaccio (NSEO) anche verso il giardino interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 7 vani comunicanti con servizi.

Appartamento piano 4 con ascensore, con tripla esposizione: ingresso, salone con balcone loggiato, cucina abitabile, tre camere, balcone, doppi servizi oltre vano cantina finestrato al piano seminterrato

#### Corpo A:

##### Appartamento mq. 136

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno, l'apparelle elettriche e manuali;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tozza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti;





#### Cantina mq 9 n. 15

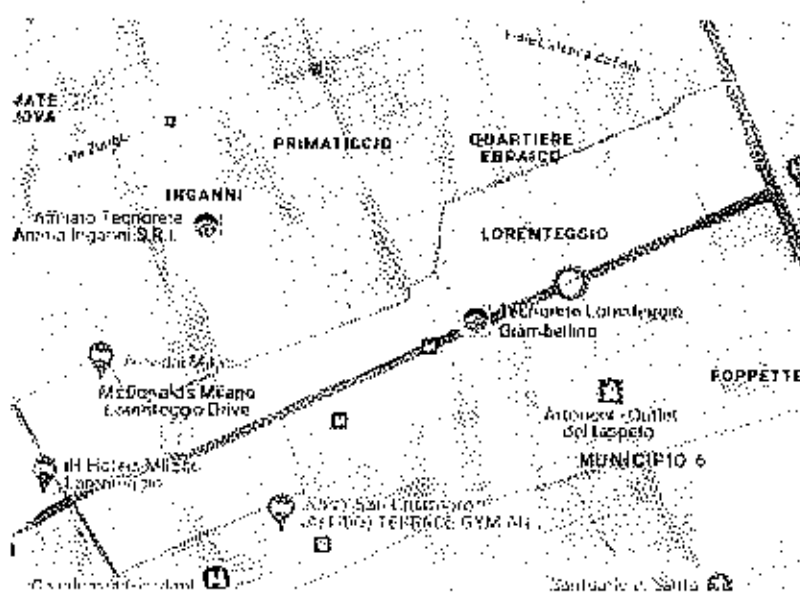
- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: intonacati a civile;
- finestre a vasistas con vetro retinato;
- H. 2,11;
- condizioni: buone.

#### **Corpo B**

#### Box mq. 14 5,43X2,64 - Box n. 4

- pareti: intonaco
- pavimenti: gres
- porta d'accesso: portellone in ferro apertura manuale;
- IE a vista;
- Riscaldamento;
- Accesso carraio con cancello elettrificato a comando;
- H. 2,04
- condizioni: buone.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**



**Lorenteggio** è un quartiere di Milano, posto a sud-ovest rispetto al centro, appartenente



di Municipio 6. La prima urbanizzazione della zona avviene alla fine degli anni trenta. Il gruppo di case popolari denominato "Lorenteggio" sorge nel quadrilatero via Giambellino, Piazza Tirana, via Inganni, via Lorenteggio, via Odazio e venne ultimato nel 1944: Negli anni sessanta il quartiere inizia un impetuoso processo di sviluppo edilizio, come in tutta la città, che ne rivoluzionerà definitivamente l'aspetto e fornirà nuove case per rispondere all'esigenza abitativa causata dalla forte immigrazione dal Mezzogiorno di quegli anni. Attualmente il quartiere è ancora oggetto di diversi cambiamenti, in particolare interventi di recupero delle aree ex-industriali, dove sono previsti prevalentemente interventi edilizi di tipo residenziale.

Il quartiere del Lorenteggio è attraversato longitudinalmente dal tratto iniziale della strada statale 494 Vigevanese che collega Milano a Vigevano. All'interno del quartiere, questa strada assume il nome del quartiere. Parallela alla Via Lorenteggio, a sud di questa, corre la Via Giambellino, un'importante strada radiale, il cui nome viene spesso utilizzato per indicare il quartiere al posto di Lorenteggio. A est, il quartiere è lambito dalla circonvallazione esterna (della 90/91). Presso il quartiere di Arzago, in Piazzale Giovanni delle Bande Nere, si trova l'inizio della strada provinciale che collega Milano ad Abbiategrasso.

Il Lorenteggio è servito dalla stazione di San Cristoforo che si trova alla confluenza tra la ferrovia Milano-Mortara e la cintura sud. È gestita da RFI ed è servita da treni suburbani (linea S9) e regionali, gestiti da Trenord, la stazione entro il 2023 verrà completamente riqualificata con la costruzione di un ponte ciclo pedonale che collegherà i due versanti del naviglio: Piazza Tirana con il quartiere Restocco. Inoltre, all'interno del quartiere di Arzago, si trovano le stazioni Bande Nere e Gambarara (sul confine con i limitrofi quartieri della Maddalena e di Molinazzo) della linea M1 della metropolitana di Milano. Varie linee di autobus, gestite da ATM, due di filobus e una di tram, collegano Lorenteggio ai quartieri limitrofi, al centro di Milano e a tutti i quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

Inoltre è in fase di realizzazione la linea M4 che prevede di collegare la stazione di San Cristoforo all'aeroporto di Linate con una metropolitana leggera sotterranea. Sono previste sei fermate a servizio del quartiere.







## 2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al Codice identificativo APE1514600115511 Registrato il 17/01/2011 Valido fino al 17/01/2021.

**CLASSE F - 147,12 kWh/m<sup>2</sup>a**

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Indirizzo dell'edificio VIALE SAN GIMIGNANO, 2

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/01/2024 ad ore 14:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Francesco De Zuani si è rinvenuta la debitrice esecutata che ha dichiarato di occuparli da sola.

L'occupante si dichiara dotata di 104 dal 2011. Non lavora;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**



#### 4 PROVENIENZA

##### 4.1. Attuali proprietari dal 20/08/2016

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 20/08/2016 per naturale ricongiungimento della nuda proprietà all'usufrutto per la quota di 4/6 a seguito del decesso di [REDACTED]

##### 4.2. Precedenti proprietari dal 24/05/2001 al 20/08/2016

Proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nuda proprietà:

- [REDACTED]

Usufrutto:

- [REDACTED]

Per Cessione di nuda proprietà acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED] del 24/05/2001 in Cinisello Balsamo (MI)

trascritta a Milano il 01/06/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Prezzo: [REDACTED] per 4/6 nuda proprietà appartamento [REDACTED] per 4/6 nuda proprietà box

##### dal 25/12/1993 al 24/05/2001

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4547/97 del 30/11/1999

trascritto a Milano il 01/10/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 24/05/2001 in Cinisello Balsamo (MI);



**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**

*Relazione di cliente esecuzione transazione - n. 1361/2019*

Trascritta a Milano 1 il 26/06/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
A favore [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 09/09/2023

Trascritta a Milano 1 il 06/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**dal 18/09/1969 al 25/12/1993**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Per mezzo di assegnazione a soci cooperativa edilizia,

notaio [REDACTED] Milano (MI) in data 18/09/1969 rep. [REDACTED] - 22/09/1969 rep. [REDACTED] - 03/10/1969 rep. [REDACTED]

Trascritto a Milano 3 il 21/10/1969 RG 61 108 RP [REDACTED]



## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio [REDACTED] in Milano alla data del 14/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio *(in atti)*) alla data del 12/12/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno delle accettazioni tacite di eredità.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Protocollo di prima trascrizione immobiliare - n. 1341/2019

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso  
nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni

Nessuna

- Trascrizioni

- Pignoramenti

**Pignoramento del 08/08/2019**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 08/08/2019 derivante da decreto ingiuntivo  
trascritto a Milano il 22/10/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di  
piena proprietà

in favore di [REDACTED]

Per [REDACTED] Oltre spese ed interessi

- Altre trascrizioni nessuna

**5.3 Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.**

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.**

**PRESENTA CONTINUITÀ' DELLE TRASCRIZIONI.**

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in Milano che ha fornito le  
informazioni che seguono: *(in alt)*





Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 15,99

#### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.247,75 per biennio 20/21 - € 4.558,65 per biennio 22/23.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.806,48

**Totale insoluto € 29.534,20**

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 insolite 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 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

#### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

adattabile



### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.  
PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

**ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile** (Titolo II capo V - art. 21). Tessuti Urbani a impianto aperto (art. 21.3).

#### Riquadro 4 Municipio 6 Nucleo di Identità Locale 52 BANDE NERE

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

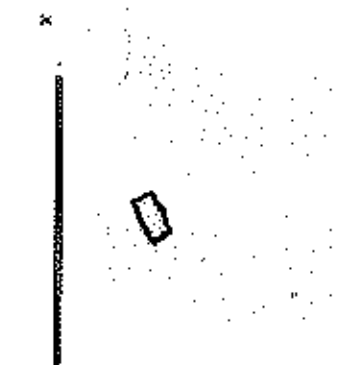
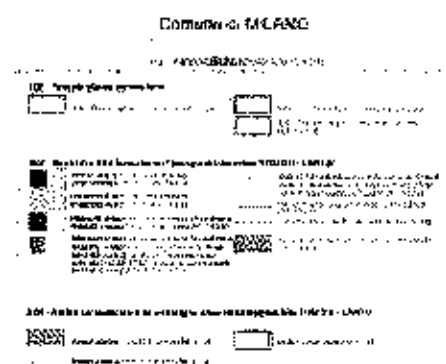
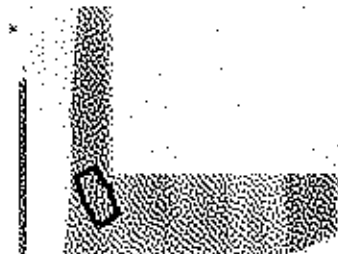
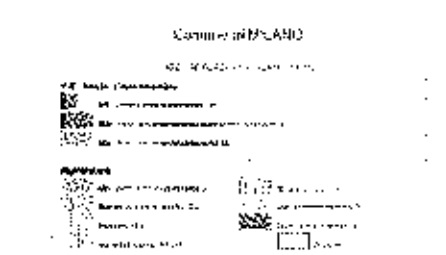
Indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq, 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composta: 0,5 mq/mq.





DOCT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di fine esecuzione lavori - n. 1241/2019



### Classificazione sismica

La nuova zonizzazione sismica approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le disposizioni previste dalla LR n. 33/2015 del 12/10/2015 sono divenute efficaci dal 10/04/2016.

La Zona Sismica del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla **classe 3**.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica media.

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- C.E n.605 del 29/03/1966 var 1557 del 10/08/1967
- LE 3598 del 27/09/1968
- Autorizzazione di Abitabilità n. 161 del 29/09/2000

#### 7.2 Conformità edilizia:

A) sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**





**nell'accesso del bagno vicino alla cucina.**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

**DIFFORMITA' NOTA**

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

**L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.**

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

**L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.**

**B CONSISTENZA**

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-7-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	136,00	1	136,00



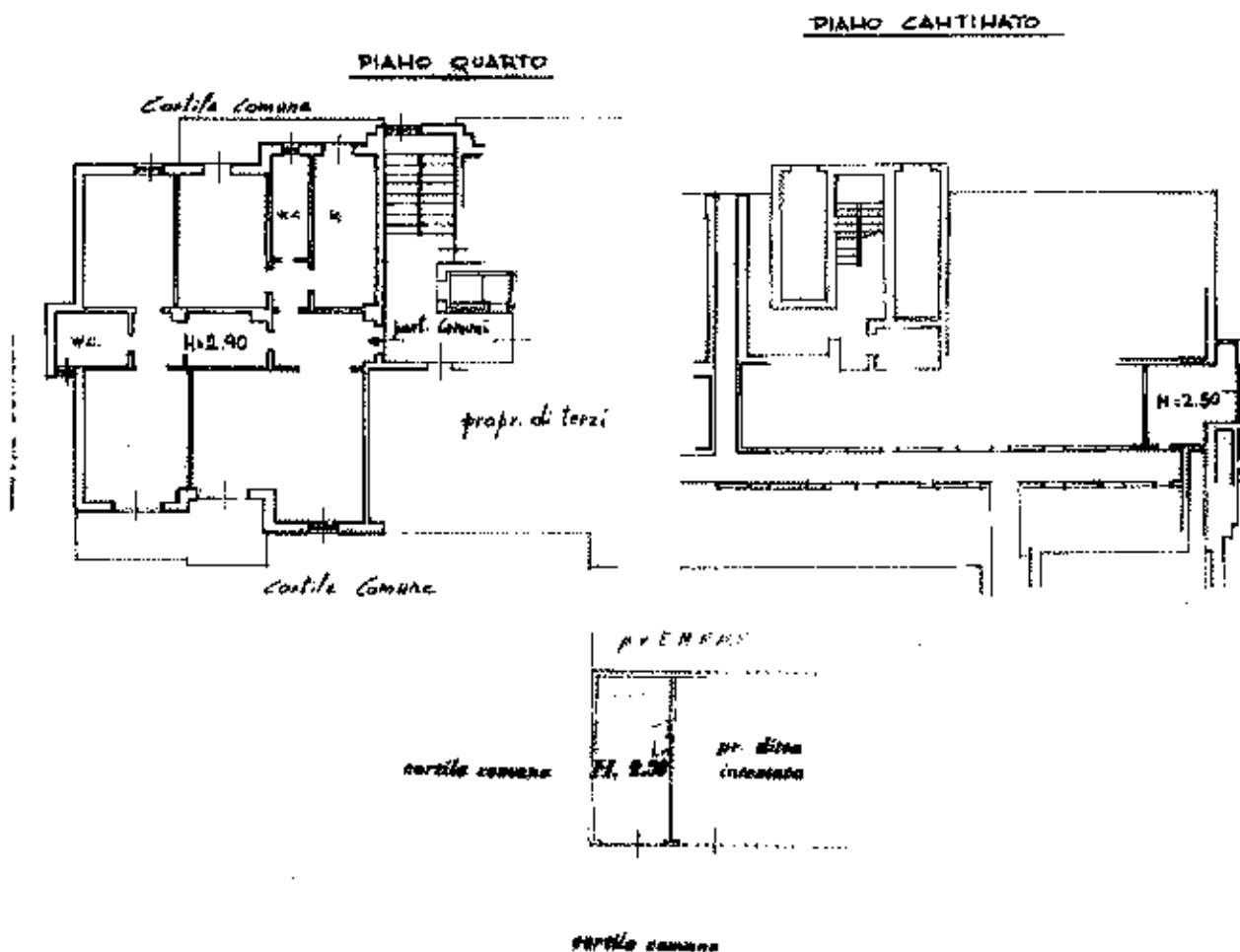


DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1041/2019

BALCONE	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
CANTINA	sup lorda di pavimento	9,00	0,4	3,60
BOX	sup lorda di pavimento	14,50	1	14,50
TOT		<b>174,50</b>		<b>157,85</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.







---

**9 STIMA**

---

**9.1 Criterio di 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

**SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso





periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della BCE; una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.





L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna"*.

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *"Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva"*.

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisori (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

All'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5%





/ +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

"La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo [REDACTED] nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

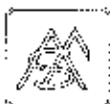
Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

### Il mercato immobiliare di Milano

Il prezzo aggiornato del prezzo medio al mq a Milano è di 5.293 euro. Rispetto al 2022 l'aumento è del 3,54%. Negli ultimi tre anni i prezzi sono saliti a ritmo sostenuto, per fare un paragone oggi si pagano circa 1.000 euro in più al mq rispetto al 2021. Naturalmente non tutte le zone di Milano subiscono lo stesso aumento dei prezzi.





Stando alle previsioni la città di Milano manterrà il suo primato di città più cara d'Italia con un prezzo al metro quadro che si avvicinerà ai 5.500 euro al metro quadro, ben 100 euro/mq in più rispetto ai valori odierni del capoluogo meneghino.

A Milano le compravendite di case sono scese del 20% nei primi sei mesi del 2023, ecco l'analisi di Nomisma

Molta offerta, poca domanda (influenza anche dai tassi) e prezzi che iniziano a flettere. È la situazione in cui si trova il mercato immobiliare milanese che nel primo semestre del 2023 ha subito una brusca frenata d'arresto di compravendite. Una frenata improvvisa pari al -20% (12.490 compravendite rispetto alle 15.600 del 2023). La frenata si è in parte trasmessa sull'andamento delle quotazioni degli immobili nuovi e usati, che mostrano una crescita ancora generalizzata, ma di intensità molto ridotta rispetto al semestre precedente. È quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma.

I sentimenti previsionali degli operatori prospettano, per il primo semestre 2024, forte calo del numero di compravendite e del livello dei prezzi medi - fa sapere Nomisma -. Sul versante della locazione le attese sono di stabilità dei contratti e del livello dei canoni".

Nel secondo semestre 2023 i prezzi delle abitazioni nuove e ristrutturate scontano una battuta d'arresto (-0,6% su base semestrale), a fronte di un incremento annuale del +1,7%. Rimane stazionario lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto (circa 3-4%), che si conferma più che dimezzato rispetto a quello degli immobili usati. La performance positiva riguarda anche il segmento degli immobili usati, il cui incremento dei prezzi medi semestrale e annuale si conferma rispettivamente nell'ordine del +1,3% e +3,3%. Stabili i tempi medi di vendita che per le abitazioni usate variano dai 3 ai 4 mesi.

Nel Comune di Milano, fino al 2019 la crescita è stata più marcata nelle zone centrali e semicentrali; nella periferia del Comune i prezzi hanno iniziato ad accelerare dal 2020 anche a causa dell'offerta insufficiente nelle aree del centro; nel resto dell'area provinciale le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili.

Secondo i dati raccolti nell'Osservatorio annuale di Immobiliare.it Insights (aggiornato a dicembre 2023), il capoluogo lombardo si conferma la città più cara d'Italia per quanto riguarda la compravendita di immobili, con una media al metro quadro di 5.289 euro. Cifra che segna un aumento di quasi quattro punti percentuali (+3,8% per la precisione) rispetto allo stesso mese del 2022 e quasi uno (+0,9%) rispetto al trimestre precedente.

Ma, come per ogni grande metropoli, la media cittadina è il frutto di un mosaico variegato di quartieri dove i prezzi degli immobili differiscono anche enormemente. Quartieri centrali:

Il quartiere più caro si conferma il centro storico, con una media al metro quadro che supera il tetto dei 10 mila euro. Seguono, con oltre 9 mila euro al metro quadro, Garibaldi-Moscova-Porta Nuova e Arco della Pace-Arena-Pagano. Il quartiere che ha conosciuto il maggior incremento di prezzo al metro quadro nel corso dell'ultimo anno è proprio quest'ultimo, dove il costo medio è aumentato dell'8,4% in 12 mesi. La zona più "conveniente" tra quelle centrali, invece, è quella che abbraccia Cenisio-Sarpi-Isola, dove il prezzo medio al metro quadro si ferma a poco più di 6 mila euro, con una crescita annua del 2,3%. In nessun quartiere centrale, nel corso degli ultimi 12 mesi, si è assistito a una decrescita del prezzo medio.

Tra i quartieri periferici, il più costoso è Città Studi-Susa con 5.446 €/mq (+4,7% rispetto al 2022): una zona che, pur non essendo centralissima, è molto richiesta grazie alla sua grande vocazione universitaria. Inoltre, secondo i dati raccolti da Immobiliare.it Insights, l'area di Susa ha beneficiato particolarmente della costruzione della metropolitana M4: dal 2016 i prezzi delle case in questo quartiere hanno subito una crescita del 55%, con una particolare accelerazione negli ultimi cinque anni. Supera i 5 mila euro al metro quadro anche la zona Napoli-Soderini. A crescere, nell'ultimo



anno, è stato soprattutto il prezzo delle case nella zona di Corvetto-Rogoredo, dove il costo medio al metro quadro è aumentato dell'8,9%, fino a raggiungere i 3.998 €/mq.

Per il 2024 Immobiliare.it Insights ha analizzato le 12 principali città italiane per prevedere l'andamento del prezzo al metro quadro per la vendita nel 2024. Le attese parlano di un mercato con prezzi in rialzo. In particolare, per quanto riguarda Milano, il capoluogo meneghino manterrà il suo primato di città più cara d'Italia con un prezzo al metro quadro che si avvicinerà ai 5.500 euro al metro quadro, ben 100 in più rispetto ai valori di fine 2023.

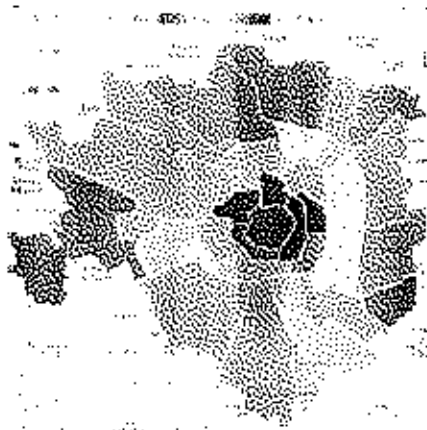
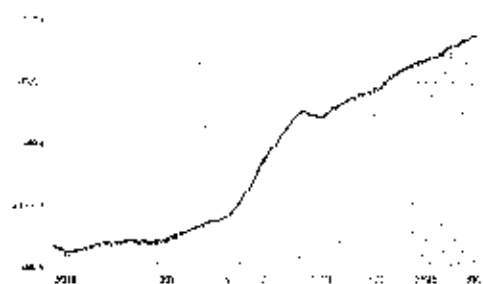
I rincari maggiori si concentreranno nelle zone periferiche della città, che, a causa della loro relativa convenienza rispetto al centro, attrarranno una sempre maggiore domanda. In particolare, nell'area di Ponte Lambro-Santa Giulia i prezzi medi di vendita aumenteranno del 7,8%, mentre in quella di Bisceglie-Baggio-Olmi del 5%.

Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Milano

Figura che mostra l'andamento dei prezzi degli immobili a Milano dal 2018 al 2023.

€ al mq (area vendita)



Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Città Studi, Centro Direzionale, Sempione, Isola, Porta Romana, Boccioni, San Siro.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.631 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 50% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 59.297 annunci immobiliari, di cui 28.646 in vendita e 30.651 in affitto, con un indice complessivo di 43 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.630 €/m<sup>2</sup> e 11.685 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6 €/m<sup>2</sup> mese e 38,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (5.020 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 131% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 52% superiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 3.115 €/m<sup>2</sup> e 6.695 €/m<sup>2</sup>.





Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 5.020 €/m<sup>2</sup>, oltre il 258% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Quartiere degli Olmi (2.080 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (10.170 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona C13 (CITY LIFE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 11.685 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona E8 (QUARTO OGGIARO, SACCO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.630 €/m<sup>2</sup>).

#### Dinamica dei prezzi a Milano e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 5.806/m <sup>2</sup>	€ 26,1/m <sup>2</sup> /mese
abito	€ 6.809/m <sup>2</sup>	€ 28,2/m <sup>2</sup> /mese
bifamiliare	€ 3.200/m <sup>2</sup>	
bivano	€ 4.300/m <sup>2</sup>	€ 23,4/m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente	€ 4.300/m <sup>2</sup>	€ 23,3/m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente per due	€ 4.400/m <sup>2</sup>	€ 26,1/m <sup>2</sup> /mese
casale	€ 4.300/m <sup>2</sup>	€ 22,9/m <sup>2</sup> /mese
condominio	€ 5.200/m <sup>2</sup>	€ 27,2/m <sup>2</sup> /mese
locale commerciale	€ 3.400/m <sup>2</sup>	€ 27,7/m <sup>2</sup> /mese
loti	€ 4.600/m <sup>2</sup>	€ 30,3/m <sup>2</sup> /mese
monopale	€ 5.600/m <sup>2</sup>	€ 29,2/m <sup>2</sup> /mese
monofamiliare	€ 5.400/m <sup>2</sup>	€ 28,4/m <sup>2</sup> /mese
pentavano	€ 5.200/m <sup>2</sup>	€ 27,5/m <sup>2</sup> /mese
quadrivano	€ 5.850/m <sup>2</sup>	€ 28,9/m <sup>2</sup> /mese
trivano	€ 4.350/m <sup>2</sup>	€ 24/m <sup>2</sup> /mese
ufficio	€ 4.100/m <sup>2</sup>	€ 35,7/m <sup>2</sup> /mese
villa	€ 4.900/m <sup>2</sup>	€ 30,8/m <sup>2</sup> /mese
villino a schiera	€ 4.300/m <sup>2</sup>	€ 28,8/m <sup>2</sup> /mese

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.377 al metro quadro, con un aumento del 3,70% rispetto a Gennaio 2023 (5.185 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 5.377 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.997 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 10.594 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.811 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 31,55 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 16,47 al mese per metro quadro.

**Lorenteggio** è una zona della città di Milano, distante circa 5200 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Lorenteggio è di circa 4.115 €/m<sup>2</sup>, significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 5.085 €/m<sup>2</sup>.

Le quotazioni in zona Lorenteggio a Milano sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra 2.960 €/m<sup>2</sup> e 4.805 €/m<sup>2</sup>.





## Quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita
appartamento	€ 4.100/m <sup>2</sup>
attico	€ 4.300/m <sup>2</sup>
bileno	€ 4.350/m <sup>2</sup>
casa indipendente	€ 4.200/m <sup>2</sup>
casa semindipendente	€ 4.000/m <sup>2</sup>
monolocale	€ 4.550/m <sup>2</sup>
quadrivano	€ 3.850/m <sup>2</sup>

**Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul







mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il suriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto dista la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino fasce particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24 Microzona: 46 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.**

**Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.600,00/4.300,00**

**BOX:**

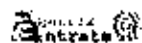
**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.600,00/2.400,00**





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1321/2019



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1321/2019

Rilevazione del prezzo degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2023.

Città - Settore OVEST - Bande Nere - Glambellino (COMPRAVENDITA)

Tipologia: APPARTAMENTI

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.900,00/2.450,00

BOX a corpo: € 19.000,00/27.000,00

Metragem

Il prezzo per metro quadrato è determinato

25.000,00/30.000,00

Descrizione	Prezzo compravendita	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max	Box a corpo
Appartamento vecchio	1.900	1.900	2.450	1.900	2.450	19.000
Appartamento nuovo	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	27.000
Appartamento vecchio	1.900	1.900	2.450	1.900	2.450	19.000
Appartamento nuovo	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	27.000



• CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI

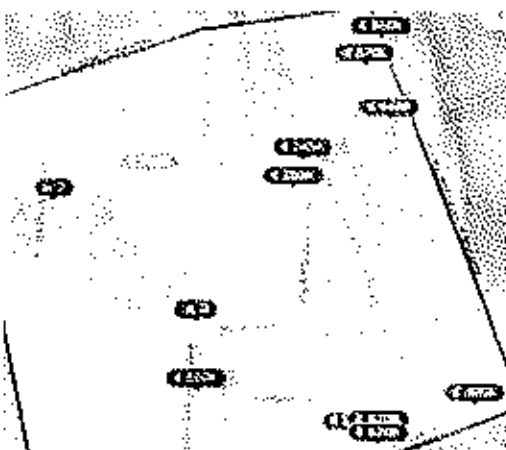
Rilevazione del prezzo degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2023.  
Città - Settore OVEST - Bande Nere - Glambellino (COMPRAVENDITA)

Tipologia: Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.900,00/2.450,00

BOX a corpo: € 19.000,00/27.000,00

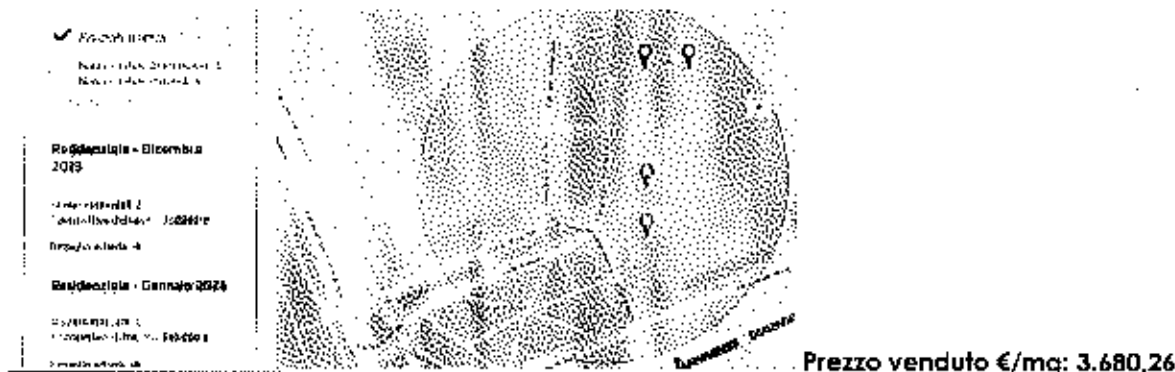
• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE



€/mq. 4.632,92

• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 5 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2023 E MAGGIO 2024 NEL RAGGIO DI m. 100 (all'interno dello stesso complesso condominiale)





## 9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW.SUBITO.IT - WWW.IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA.IT - FIMAA - FIAIP - Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022, I-II-III, IV trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 - 1e 2 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 - 1/24;

BANCA D'ITALIA - Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 - L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA - giugno 2023.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	136,00	€ 3.097,50	€ 421.260,53
BALCONE	3,75	€ 3.097,50	€ 11.615,64





CANTINA	3,60	€ 3.097,50	€ 11.151,01
BOX	14,50	€ 1.879,21	€ 27.248,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 471.275,73
Valore corpo			€ 432.876,17
Valore Accessori			€ 38.399,56
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>157,85</b>		<b>€ 471.275,73</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>26,31</b>	<b>1/6</b>	<b>€ 78.545,95</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>131,54</b>	<b>5/6</b>	<b>€ 392.729,77</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	23.563,79 €	- 23.563,79 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	2.350,00 €	- 2.350,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	7.806,48 €	- 7.806,48 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	262,00 €	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	343.300,32 €	
<b><u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u></b>	<b>437.555,46 €</b>	
<b>quota 1/6 libero</b>	<b>72.925,91 €</b>	
<b>quota 5/6 libero</b>	<b>364.629,55 €</b>	

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

#### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecutiva immobiliare - n. 1181/2019

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 li 27/07/2024

L'Esperto Nominato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
MAGNI STEFANIA  
Firma  
Sottoscrizione





**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1341/2017

**ALLEGATI**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ALL 1                             | Certificati anagrafici   |
| ALL 2                             | Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio |
| ALL 3                             | Planimetrie catastali dei beni   |
| ALL 4                             | Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni          |
| Note di iscrizione e trascrizione |  |
| ALL 5                             | Visura storica catastale dei beni  |
| ALL 6                             | Attestazione invii relazione alle parti  |
| ALL 8                             | Pratiche edilizie/urbanistiche   |
| ALL 9                             | Verbale sopralluogo  |
| ALL 10                            | APE  |





**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**  
**PH. +39 02 20404316**

[STEFANIA.MAGNI@DERUVOENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@DERUVOENGINEERING.COM)

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47  
G.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.B1B4@DMILANO.IT](mailto:MAGNI.B1B4@DMILANO.IT)

**ALL 1      Certificati anagrafici**



Comune di  
Milano

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
CERTIFICA

risultare da questa anagrafe degli italiani residenti all'estero  
la seguente composizione della famiglia di:

[REDACTED]  
iscritto in questa A.I.R.E. dal 27/11/1981  
per emigrazione in SPAGNA  
residente in [REDACTED]

alla data del 18/12/2023

-----

[REDACTED]  
nato il [REDACTED]  
coniugato

I.S.

19/12/2023

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

[REDACTED]

E00157010





Comune di  
Milano

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
CERTIFICA

risultare da questa anagrafe della popolazione residente  
la seguente composizione della famiglia di:

[REDACTED]  
residente [REDACTED]

alla data del 17/02/2023

-----  
[REDACTED]  
nata il [REDACTED]  
nubile

I.S.

19/12/2023

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

[REDACTED]

E00157011



Comune di  
Milano

CERTIFICATO STORICO DI MIGRAZIONI

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

In conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA

[REDACTED]  
nata il [REDACTED]  
E' RESIDENTE A MILANO DALLA NASCITA

19/12/2023

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
[REDACTED]

Firma autografa omessa ai sensi dell'art.3 del D.Lgs. 39/1993

E00157013



Comune di  
Milano

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
CERTIFICA

risultare da questa anagrafe della popolazione residente:

[REDACTED]  
nato il [REDACTED]  
residente in [REDACTED]

alla data del decesso  
avvenuto il 20/08/2016 a Milano

19/12/2023

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

[REDACTED]

E00157015



Comune di  
Milano

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
CERTIFICA

risultare da questa anagrafe della popolazione residente  
la seguente composizione della famiglia di:

[REDACTED]  
residente in [REDACTED]

alla data del decesso  
avvenuto il 20/08/2016 a Milano

-----  
[REDACTED]  
nato il [REDACTED]  
vedovo

=I.S.=

19/12/2023

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE  
[REDACTED]

E00157017



**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**

**ALL 2**  
**Verifica assenza contratti affitto**  
**Spese Condominiali**

Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO PEI 1341/19 - RICHIESTA DA CTU (prot. 392825 del 18-12-2023)

Gentile architetto,

in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato: [REDACTED] in liquidazione con sede in Milano C.F. [REDACTED] in qualita' di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati.

Distinti saluti.

Funzionario referente: [REDACTED]

Team Gestione e Controllo Atti  
Ufficio Territoriale di Milano 2  
Piazza Carlo Stuparich 2 - 20148 Milano  
Tel. 02 69716.1  
Mail: dp.IIMilano.utMilano2@agenziaentrate.it  
PEC: dp.2Milano@pce.agenziaentrate.it

**R: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO – PEI 1341/19 - Richieste dal CTU**

Federica Calvanico <federica.calvanico@immobel.it>

ven 09/02/2024 16:53

A: Immobel Servizi S.r.l. - Amministrazioni Condomini <amministrazioni@immobel.it>; Dott. Arch. Stefania Magni <stefania.magni@perucciengineering.com>

■ 6 allegati (14 MB)

Certificato abitabilità.pdf; Situazione versamenti [REDACTED].pdf; ACE VIA SAN GIMIGNANO 2.pdf; [REDACTED] Rendiconto Esercizio 22\_23.pdf; [REDACTED] Rendiconto Esercizio 20\_21.pdf; [REDACTED] - Rendiconto Esercizio 21\_22.pdf;

Buongiorno,

in riferimento a quanto in oggetto siamo ad inviare:

- Certificato abilità
- Quote millesimi della proprietà [REDACTED] risultano essere 15,99 (rilevabili sui rendiconti).
- Anno fabbricazione dell'edificio: Indicativamente tra il 1961-1976 (come indicato sull'Ape allegata anche se scaduta)
- Non ci sono vecchie spese straordinarie non pagate, ma l'assemblea del 15/01/2024 ha deliberato il rifacimento dell'ascensore padronale di cui per ora non sono state richieste rate.

**Spese condominiali**

Come indicato sul consuntivo per l'esercizio 2020/2021 (approvato) le spese da saldare erano € 21.727,80

Nel consuntivo esercizio 2021/2022 (approvato) le spese da saldare erano € 24.975,55

Nel consuntivo esercizio 2022/2023 le spese da saldare erano € 29.534,20 (l'Assemblea per l'approvazione si svolgerà il 15/09/2024)

Le spese non pagate vengono riportate nel conguaglio dell'anno successivo, pertanto, ad oggi le spese non saldate sono quelle indicate sul consuntivo 2022/2023 che verrà confermato nell'Assemblea di cui sopra.

Le confermiamo che la condomina continua a non saldare le spese come potrà vedere dall'estratto allegato.

La preghiamo di indicarci se servono ulteriori indicazioni/informazioni/documenti.

Resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cordiali saluti

Federica Calvanico

**IMMOBEL SERVIZI S.r.l.**  
**Area Amministrazione Condomini**  
Via Panizzi n. 12  
20146 Milano

**Professione esercitata ai sensi della Legge 14/01/2013 n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013).**

Grazie per aver letto questo messaggio.

Questa comunicazione email, inclusi i suoi allegati, è privata e strettamente personale e può contenere materiale riservato. Nessuno, a parte il legittimo destinatario può leggere, copiare, rispondere, salvare o alterare la comunicazione, parte di essa o qualsiasi suo allegato.

## Situazione versamenti

Condominio Brasilia - C. Fisc. 80238480158

Via Panizzi n. 12 - Viale San Gimignano n. 2 - 20146 Milano (MI)

**Esercizio  
ordinario "2023/2024"**

Periodo: 01/10/2023 -  
30/09/2024

Unità imm. **C66**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
15/12/2023 1^ Rata Acconto Gestione Ordinaria Es. 2023/2024	601,32	0,00	-601,32	Scaduta
01/03/2024 2^ Rata Es.2023/24 + Conguagli Es.2022/23	30.140,93	0,00	-30.140,93	
01/05/2024 3^ Rata Es.2023/24	606,76	0,00	-606,76	
01/07/2024 4^ Rata Es.2023/24	606,76	0,00	-606,76	
01/09/2024 5^ Rata Es.2023/24	606,76	0,00	-606,76	
<b>Totale</b>	<b>32.562,53</b>	<b>0,00</b>	<b>-32.562,53</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 601,32 Euro.





**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 5**

### **Visura storica catastale dei beni**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 467 Particella: 123 Sub.: 703

### INTERESSATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
3	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 4/6
4	[REDACTED]	(3) Usufrutto 4/6

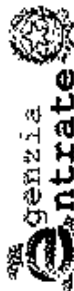
### Unità immobiliare dal 30/08/2019

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		467	123	703	2		A/2	4	7 vani	Totale: 136 m² Totale: calcolata area acquisite: 130 m²	Euro L.229,17	VARIAZIONE del 14/01/1986 Pratica n. M10282996 in atti dal 30/08/2019 IST. 281931/2019-ABBINAMENTO SK. (n. 767.1/1986)
Indirizzo		VITALI SAN GINEGGIANO n. 2 Piano 33 - 4										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio; più sub. 19										
		Mod.88										

Mappati Terreni Curcolati  
Codice Comune F205 - Foglio 467 - Particella 123

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		467	123	703	2		A/2	4	7 vani		L. 2.380.000
											VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

Data: 12/12/2023 Ora: 15:27:23 pag: 2 Segue  
Visura n.: T290521 Pag: 2

Indirizzo	VIALE SAN GIMIGNANO n. 2 Piano S1 - 4			Mod. S8	-
Nota	Partita	301992	Mod. S8	-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTIDA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		467	123	703	2		A/2	4	7 vani		Euro 2,31 L. 4.480	VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti del 26/07/1999 MODIFICHE INTERNE - PROG.FIN. (n. 767.1/1986)
Indirizzo		VIALE SAN GIMIGNANO n. 2 Piano S1 - 4					Partita		301992		Mod. S8	
Nota							Partita					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 4/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) L'affitto 4/6
DATI DERIVANTI DA			
VOLONTA' D'UFFICIO del 24/05/2001 Pubblico ufficiale Pratica n. MI0935585 in atti del 31/10/2001 Repertorio [REDACTED] COMPRAVENDITA VPROT.411901/2001 Volontà			

Situazione degli intestati dal 25/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 24/05/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 24/05/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 4/6 fino al 24/05/2001
DATI DERIVANTI DA			
VOLONTA' D'UFFICIO del 25/12/1993 - UR Sede MT ANO (MI) Registrazione [REDACTED] registrato in data 21/06/1997 - SUCCESSIONE [REDACTED] Volontà [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 25/12/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 25/12/1993

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

DATA DERIVANTI DA  
VARIAZIONE del 14/01/1986 in ad. del 26/07/1988 MODIFICHE INTERNE - PROG. MIN. (n. 767.1/1986)

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			467	123								ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 767/1986)	
Indirizzo		VIALE GIMIGNANO SAN n. 2											
Natura							Parita		30/1992		Mud 38		
Annotazioni		di studio: da verificare											

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

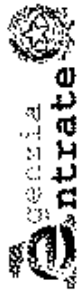
**Situazione degli intestatî relativa ad atto del 14/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' 500/1000 fino al 14/01/1986
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' 500/1000 fino al 14/01/1986
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 14/01/1986 - Volume n. 767/1986 in data del 21/09/1988			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Liriana	Poglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		467	123	13	2		A/2	4	7 vani	L. 4.480	
Incarico	VIALE GIMIGNANO SAN. n. 2 Piano SI - 5										
Nota					Partita		301992		Mod. SS		

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

Data: 12/12/2023 Ora: 15.27.23

Fine

Visura n.: T290521 Pag: 4

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

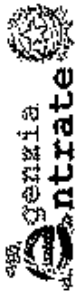
N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà: 500/1000 fino al 14/01/1986
2				(1) Proprietà: 500/1000 fino al 14/01/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/12/2023 Ora: 15.30.33  
Visura n.: T292739 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 467 Particella: 124 Sub.: 1

### INTERESSATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
3	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 4/6
4	[REDACTED]	(8) Usufrutto 4/6

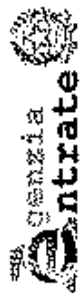
### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			467	124	1	2		C/6	7	14 m²		Euro 137,38 L. 266,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ANTONIO PANIZZI n. 12 Piano S2											
Notifica						Partita		301992		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Foglio 467 - Particella 124

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		467	124	1	2		C/6	7	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 137,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA ANTONIO PANIZZI n. 12 Piano S2												
Indirizzo								Partita		301992		Mod.58
Notifica												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

Data: 12/12/2023 Ora: 15.30.33

Visura n.: 1292739

Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			467	124	1	2		C/6	7	14 m <sup>2</sup>		Euro 0,23 L. 446	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA ANTONIO PANIZZI n. 12 Piano S2												
Notifica		Particella							30/1992		Mod. 88			-

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 4/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 4/6
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 24/05/2001 Pubblico ufficiale			
In atti dal 31/10/2001			
Sede C/INSELLO BALSAMO (MI) Repertorio a [REDACTED] COMPRAVENDITA V/PROT.411908/2001 Voltura			

Situazione degli intestati dal 25/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 24/05/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 24/05/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 4/6 fino al 24/05/2001
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 25/12/1993 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. [REDACTED] registrata in data 21/06/1997 - SUCCESSIONE [REDACTED] volta a [REDACTED] antica u.			
In atti dal 22/11/2007			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 500/1000 fino al 25/12/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 25/12/1993
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2024

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F2405)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 467 Particella: 123 Sub.: 13

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1986 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	
1		467	123	13	2					
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 767/1986)										
Notifica					Partita		C		Mod. 58	

La suppression ha originato c/o variato i seguenti immobili:  
Foglio 467 Particella 123 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		467	123	13	2		A/2	4	7 vani	L. 4,480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
VIALE GEMIGNANO SAN G. 2 Piano S1 - 5											
Indirizzo											
Modifica						Partida		30/1992		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà 500X1000 fino al 14/01/1986
2	[REDACTED]		(1) Proprietà 500X1000 fino al 14/01/1986
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



**DDT.Arch. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 7 TITOLO DI POSSESSO**

NOTAIO



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di

MILANO

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] e

[redacted] nata a [redacted] 11 [redacted]

[redacted] domiciliati a [redacted]

A CARICO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TITOLO

Scrittura privata portante atto di assegnazione in autentica [redacted] in data 18 Settembre 1969 [redacted] di Reperto io<sup>11</sup> depositata in atti stesso Notaio in data 3 Ottobre 1969 al n. 99001 di repertorio.

Con tale atto, la [redacted]

[redacted]

[redacted]

HA ASSEGNATO

in proprietà ai soci signori [redacted] e [redacted]

[redacted] in [redacted], che hanno accettate

21 OTT. 1969

120

480

100

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

120

480

2

nominativamente

la porzione del complesso immobiliare posto in Milano, viale S. Gimignano n.2 e Via Panizzi n.12, quale risulta descritta in calce alla presente nota.

All'assegno trascrivendo compete:

- la corrispondente quota di comproprietà in ragione di 14,99/1000 per quanto riguarda l'appartamento e millesimi uno per quanto riguarda l'autorimessa ----

nelle parti comuni condominiali dell'intero complesso immobiliare.

La parte assegnataria, ai fini di conseguire e mantenere i rapporti di buon vicinato nella esplicazione dei propri diritti e nel rispetto dei diritti altrui, ha dichiarato di accettare in ogni sua parte il regolamento di condominio allegato sotto A) alla privata scrittura in autentica [redacted] in data 16 Settembre 1969 al n. [redacted] di repertorio, depositata in atti stesso Notaio in data 16 Settembre 1969 al n. [redacted] di Repertorio.

La parte assegnataria ha dichiarato inoltre di essere a conoscenza di quanto convenuto nell'atto di acquisto del terreno su cui venne costruito il complesso immobiliare di proprietà sociale in data 23 Marzo 1967 [redacted] di repertorio a rogito [redacted] della convenzione 6 Novembre 1967 [redacted] di

repertorio pure a rogito [redacted] e del-

-3-

la privata scrittura in autentica [redacted]

li in data 26 Giugno 1969 al [redacted] di repertorio,  
depositata in atti dello stesso Notaio in pari data  
al [redacted] di repertorio, obbligandosi alla loro os-  
servanza in luogo e vece della cooperativa assegnan-  
te.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE

a) appartamento posto al piano quarto (quinto fuori  
terra) del fabbricato C, composto di quattro locali,  
oltre i servizi, con annesso un vano di cantina nel  
piano cantinato, quali risultano meglio identificati  
nel tipo planimetrico allegato alla trascrivenda pri-  
vata scrittura sotto A).

CORRENZE DELL'APPARTAMENTO:

da un lato, cortile comune; da un altro lato, cortile  
comune; da un altro lato, cortile comune; e dall'ul-  
timo lato, vano scale e appartamento 13.

CORRENZE DELLA CANTINA:

da un lato, corridoio comune di accesso ad enti co-  
muni; da un altro lato, cantina 20; da un altro lato,  
box 26 e cortile comune; e dall'ultimo lato, cortile  
ed enti comuni.

Le suddette porzioni immobiliari non risultano ancora  
allibrate al N.C.E.U. dove però venne presentata la

scheda 0 n.1735353 registrata a Milano il 17 Giugno  
 1969 al n.10580.

b) un box-autorimessa eretto sul mappale n.124, quale  
 risulta meglio identificato nel tipo planimetrico  
 allegato alla trascrivenda privata scrittura sotto B)

COERENZIATO:

da un lato, cortile comune di accesso; da un altro la-  
 to, cortile comune; da un altro lato, mappale 115; e  
 dall'ultimo lato, box 2.

Il suddetto box-autorimessa non risulta ancora alli-  
 brato al M.C.E.U. dove però venne presentata la sche-  
 da N n.259907 registrata a Milano il 16 Giugno 1969  
 al n.10434.

Il tutto salvo errore e come in fatto.

"altra autentica stesso Notaio in data 22 Settem-  
 bre 1969 n. [redacted] di rep. ed infine autentica, stes-  
 so Notaio, in data 3 Ottobre 1969 n. [redacted] di rep."

(postilla approvata)

1 6284 - 137

2 9584 - 30

4735 - 104

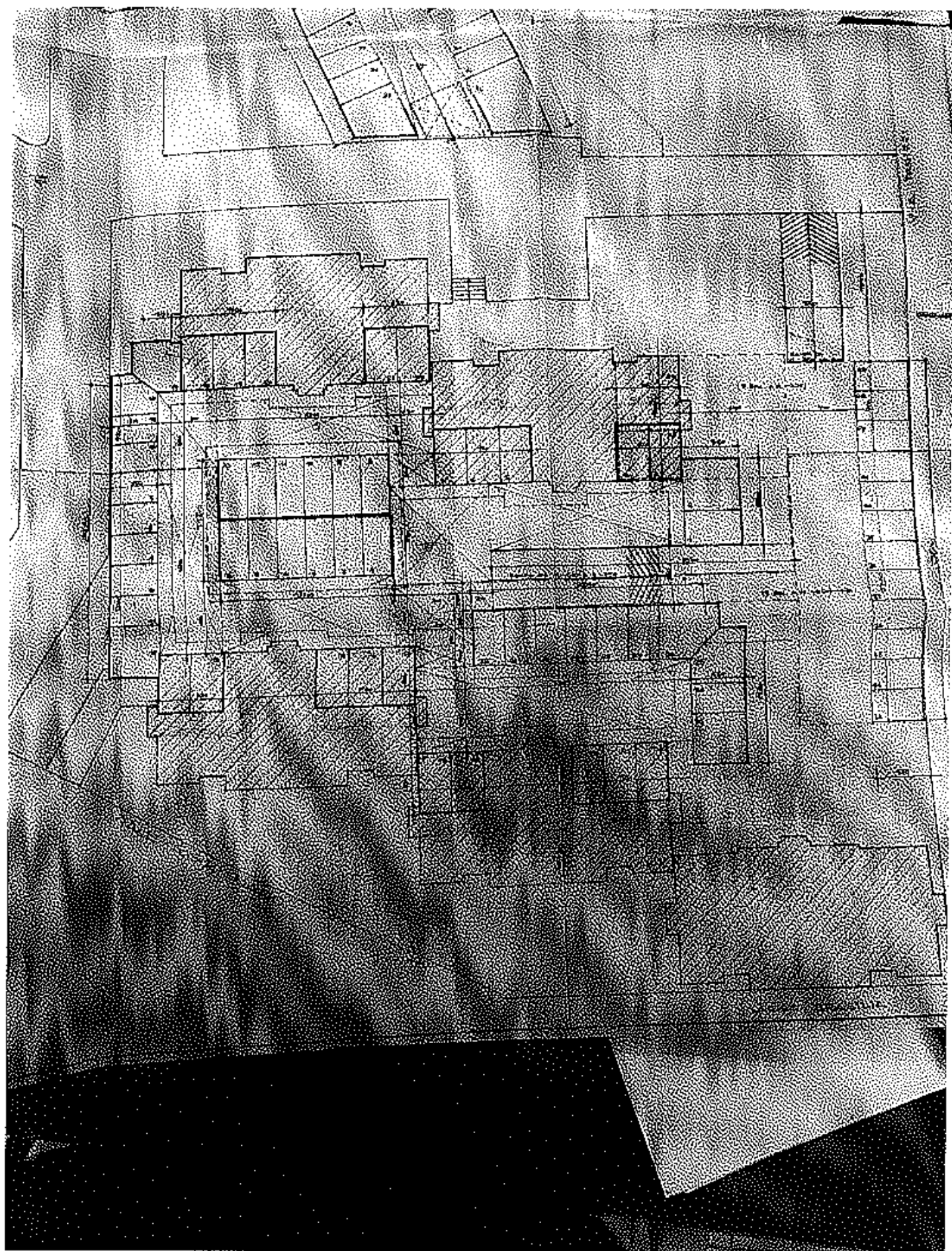
al 4768 - 119

2282 - 23

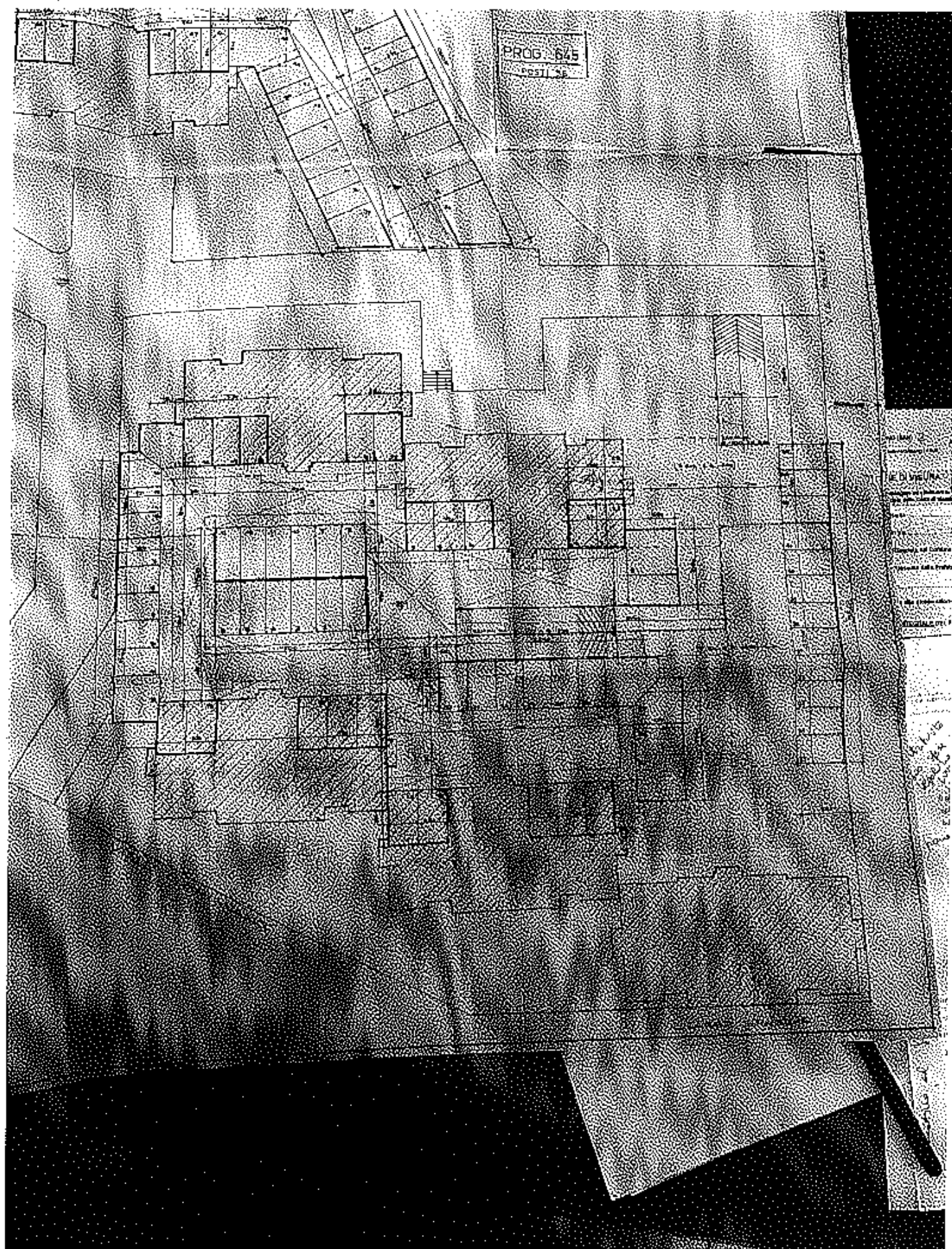


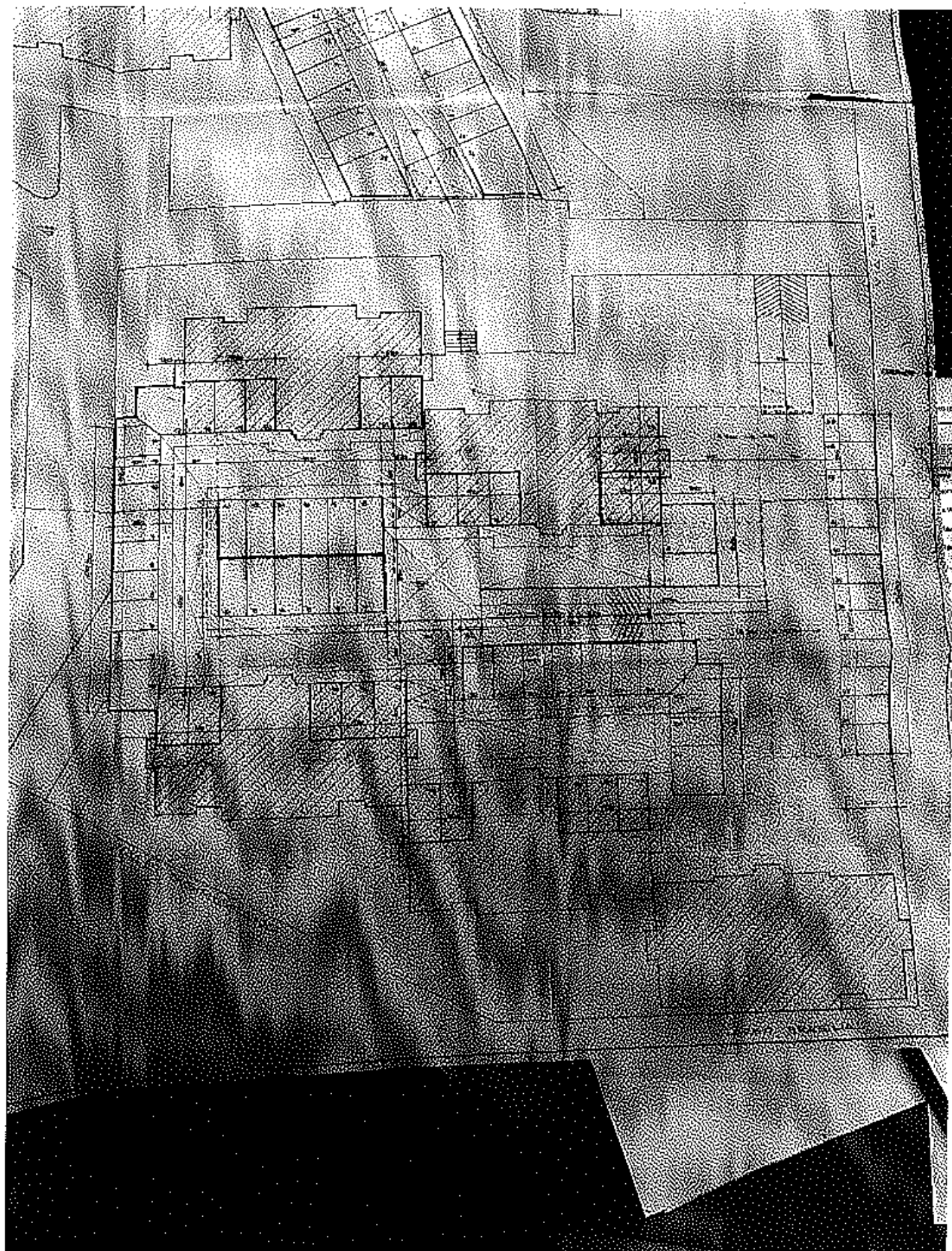
**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 8 PRATICHE EDILIZIE**

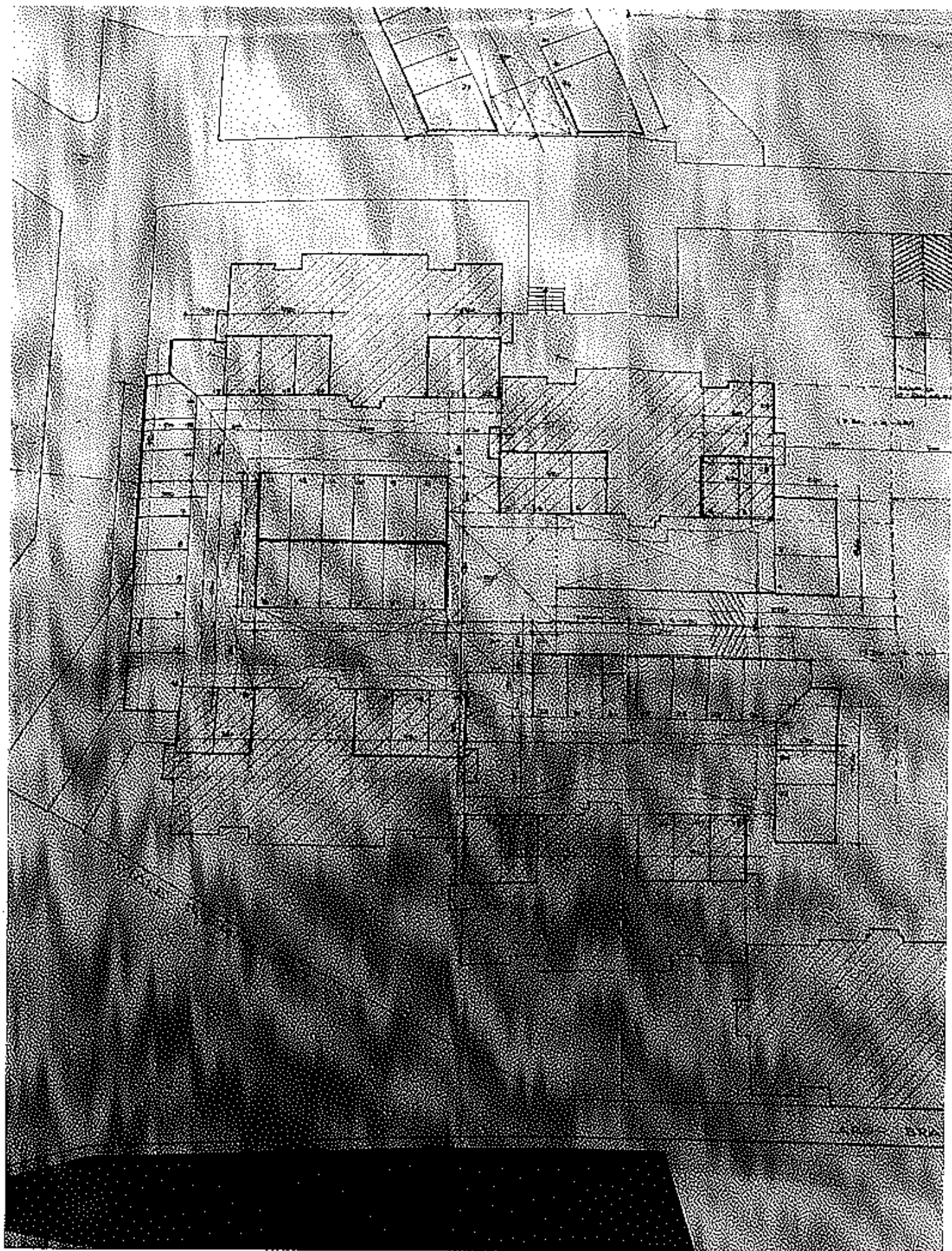












Preso Atto N° 161  
del 29/09/2000



COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.  
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA  
UFFICIO ABITABILITA'

ATT. 517824 400/94 - 44126/97

MILANO, 29.09/2000

APS: 106 (S.4.4)

PRESA ATTO

IL DIRETTORE DI PROGETTO

Vista la richiesta avanzata in data 04/10/94 dal Dott. [REDACTED] in qualità di Amministratore del  
condominio Brasilia per gli immobili di:

**VIA SAN GIMIGNANO, 2 - VIA PANIZZI, 12**

Con cui si richiedeva il Certificato di Abitabilità.

Vista la Licenza edilizia n. 602 del 29/03/66 e successive varianti n.1556 del 09/08/67 e n.3613 del  
10/09/68

Visto l'art. 6, comma 2, della Legge n. 127 del 15/05/97;

Visto l'art. 4, comma 2, del D.P.R. 425 del 22/04/94,

Visto l'art. 4, comma 3, del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;

Ritenuto che, dai riferimenti d'ufficio, appaiono osservate le disposizioni di cui al D.P.R. 22/04/94 N. 425,

SI PRENDE ATTO

che a decorrere dal giorno 18/11/94 è attestata l'Abitabilità di:

**CONDOMINIO BRASILIA  
VIA SAN GIMIGNANO, 2 - VIA PANIZZI, 12  
20146 MILANO**

per gli immobili in oggetto ad uso residenziale, composti da 9 piani (1.°-2.° interrati con le seguenti destinazioni:

1° INTERRATO: N. 32 boxes  
N. 67 cantine  
N. 6 locali immersione  
N. 1 centrale termica  
N. 1 locale deposito s.p.p.

SEMIINTERRATO: N. 9 boxes  
N. 2 guardie  
N. 7 locali abitazione custode  
N. 6 wc  
N. 4 anti-wc  
N. 11 depositi s.p.p.  
N. 2 ingressi  
N. 1 disimpegno  
N. 1 ripostiglio

PIANO RIALZATO: N. 22 locali abitazione  
N. 5 negozi  
N. 9 bagni wc  
N. 1 wc  
N. 1 anti wc  
N. 16 disimpegni  
N. 2 ripostigli

PIANO PRIMO: N. 32 locali abitazione  
N. 13 bagni wc  
N. 20 disimpegni  
N. 1 ripostiglio

PIANO SECONDO: N. 32 locali abitazione  
N. 14 bagni wc  
N. 22 disimpegni  
N. 1 ripostiglio

PIANO TERZO: N. 33 locali abitazione  
N. 13 bagni wc  
N. 19 disimpegni  
N. 1 ripostiglio

PIANO QUARTO: N. 32 locali abitazione  
N. 13 bagni wc  
N. 19 disimpegni

PIANO QUINTO: N. 33 locali abitazione  
N. 14 bagni wc  
N. 21 disimpegni

PIANO SESTO: N. 33 locali abitazione  
N. 15 bagni wc  
N. 23 disimpegni  
N. 2 ripostigli

PIANO SETTIMO: N. 27 locali abitazione  
N. 4 uffici  
N. 10 bagni wc  
N. 2 wc  
N. 2 antiwc  
N. 17 disimpegni  
N. 1 ripostiglio

PIANO OTTAVO: N. 32 locali abitazione  
N. 14 bagni wc  
N. 22 disimpegni  
N. 2 ripostigli

PIANO NONO: N. 42 stenditoi

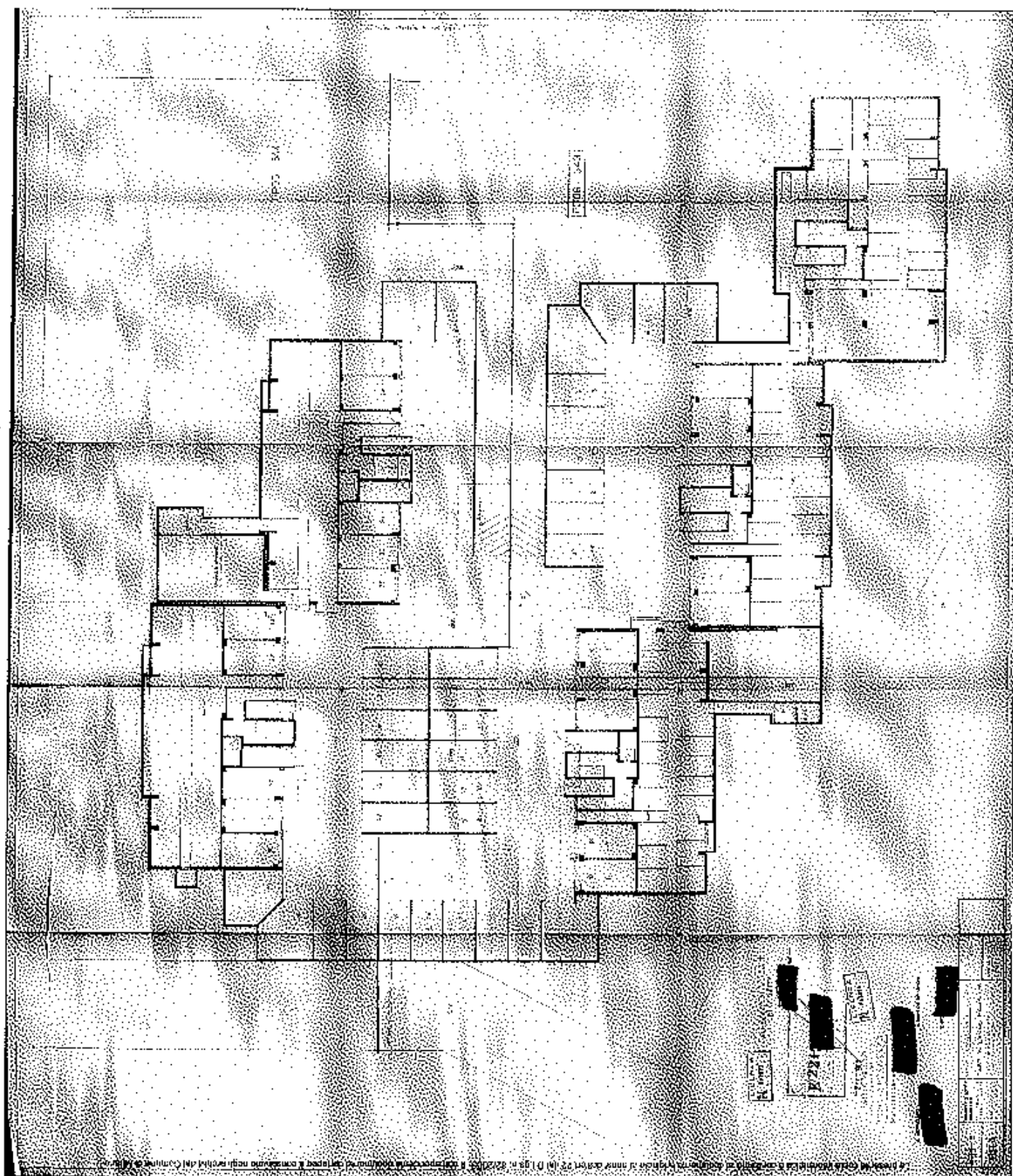
Con le seguenti condizioni:

- Viene fatta salva ogni riserva circa la regolarità dei mezzi di scarico delle acque, per i quali si farà luogo a collaudo separato.
- Per l'esercizio di attività indicate nel Decreto del Ministero degli Interni 18/02/82 il titolare dovrà essere in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi di cui alla Legge 26/07/65 n. 996

AP

data 08/11/2000 introito per:
Prov. Dir. DI Segreteria 60.000
<b>PRELIMINARE DI PROGETTO</b>
Assoli in modo virtuale
175/2.175/2.175

data 08/11/2000 introito per:
Prov. Dir. DI Segreteria 20.000
Importo di bolle astrolite in modo virtuale
prot. n° 12175/98 del 4/6/2000
N° provv.



RELAZIONE DI CONSEGNA

ESATTE € 34,82 PER BOLLICI E DIRITTI DI SEGRETERIA, MARCHE FISCALI E RIMBORSO SPESE.

IL SOTTOSCRITTO, NELLA SUA QUALITÀ DI

*Am. re / ajm. pr. 6960720/2009*

DICHIARA DI AVER RITIRATO LA PRESA ATTO N. 407/04

L'INCARICATO

FIRMA DI CHI FIRMA

DATA RITIRO

*06/01/05*



COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.  
SETTORE SPORTELLI UNICO PER L'EDILIZIA  
UFFICIO ABITABILITÀ  
Via Carcano, 24 - 20138 Milano - Tel. 02/884.67520/9

AUT. 107753104  
L.A. ABITA (S. 6357)

MILANO, 30/11/2004

PRESA ATTO

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Vista la richiesta avanzata in data 27/10/2004 and. p.m. dal  
Amministratore pro-tempore dell'immobile di [redacted] o di qualità di

V.le S. GIMIGNANO 2/1 (ex Panizzi 10/2)

Con cui si richiedeva il Certificato di Agibilità,

Viste le Concessioni di licenza edilizia n. 606 del 29/03/96 e n. 1557 del 19/08/97,

Visto l'art. 6, comma 2, della Legge n. 120 del 13/05/97,

Visto l'art. 23, comma 3 e 4 del D.P.R. 380 del 06/06/2001,

Visto l'Anticostituzione del [redacted] in qualità di Amministratore dell'immobile in oggetto, con la quale viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato conformemente al progetto approvato, l'avvenuta prescrizione dei termini, la salubrità degli ambienti e il collegamento dell'edificio alla rete fognaria comunale;

Ritenuto che, dal momento d'ufficio, esplicito osservare le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001,

SI PRENDE ATTO

che è attestato l'Agibilità di

CONDOMINIO  
V.le S. GIMIGNANO 2/1 (ex Panizzi 10/2)  
20136 MILANO

Per l'immobile sopra indicato, con le seguenti destinazioni:



PIANO	n.	U.I.	DESIGNAZIONE D'USO
CAMMINATO	N. 45	1	CANTIERE
	N. 5	2	LOCALITÀ SERVIZIO
	N. 57	3	AUTORMESSE
SEMITRIBUTO	N. 1	1	UNITA' DIMORE AD USO ABITAZIONE CUSTODE
	N. 2	2	LOCALITÀ SERVIZIO
	N. 4	3	UNITA' DIM. RI AD USO UFFICIO
RIALZATO	N. 5	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 6	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
TERZO	N. 5	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
QUARTO	N. 4	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
QUINTO	N. 6	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
SESTO	N. 5	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
SETTIMO	N. 6	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
OTTAVO	N. 5	1	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 4	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	3	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
SOTTOTETTO	N. 5	1	SOLAI
	N. 4	2	UNITA' DIM. RI AD USO ABITAZIONE
	N. 5	3	LOCALITÀ SERVIZIO

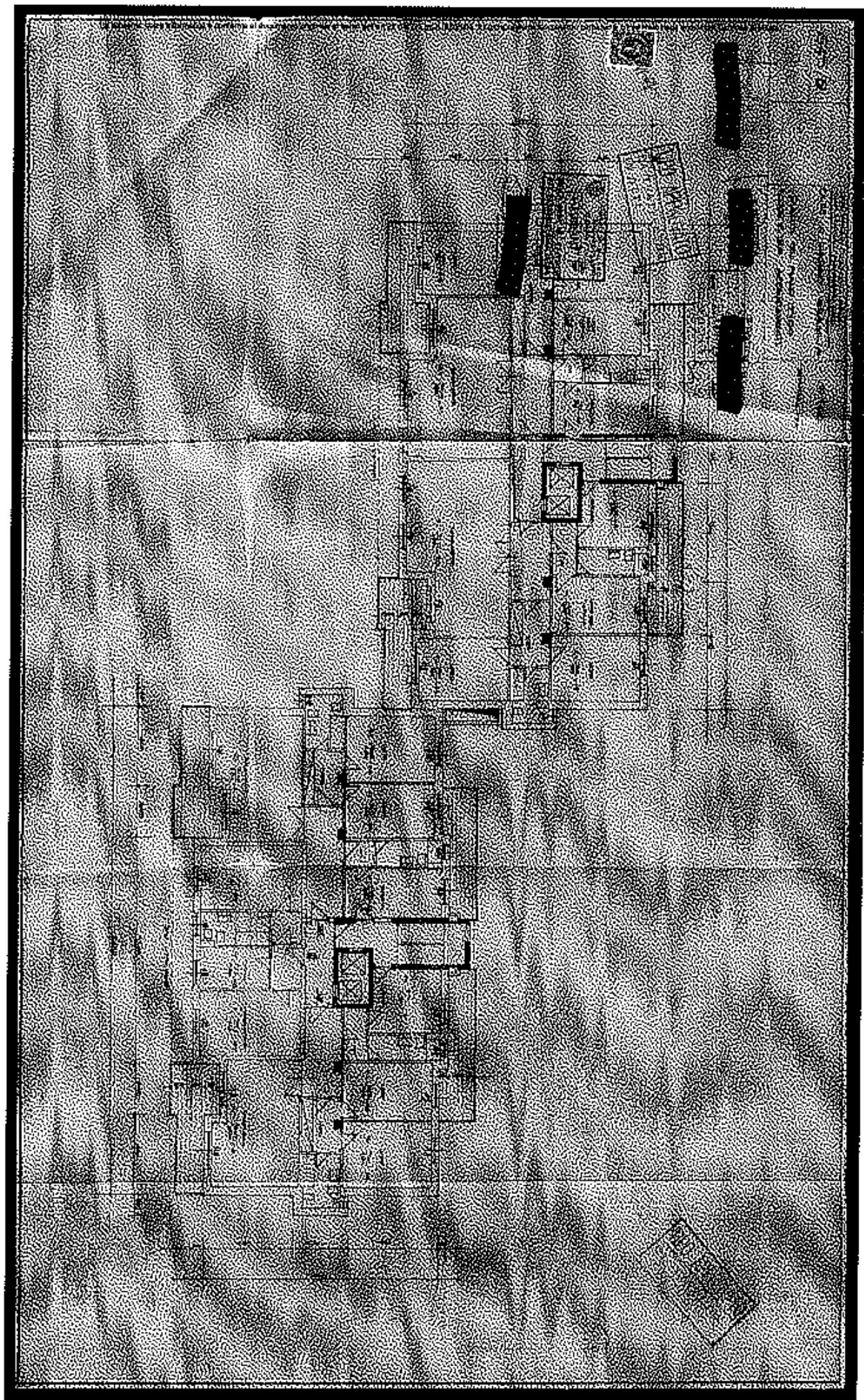
Con la seguente condizione:

- \* Per l'esercizio di attività indicate nel Decreto del Ministero degli Interni 16/03/82 il titolare dovrà essere in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi di cui alla Legge 26/07/85 n. 496.

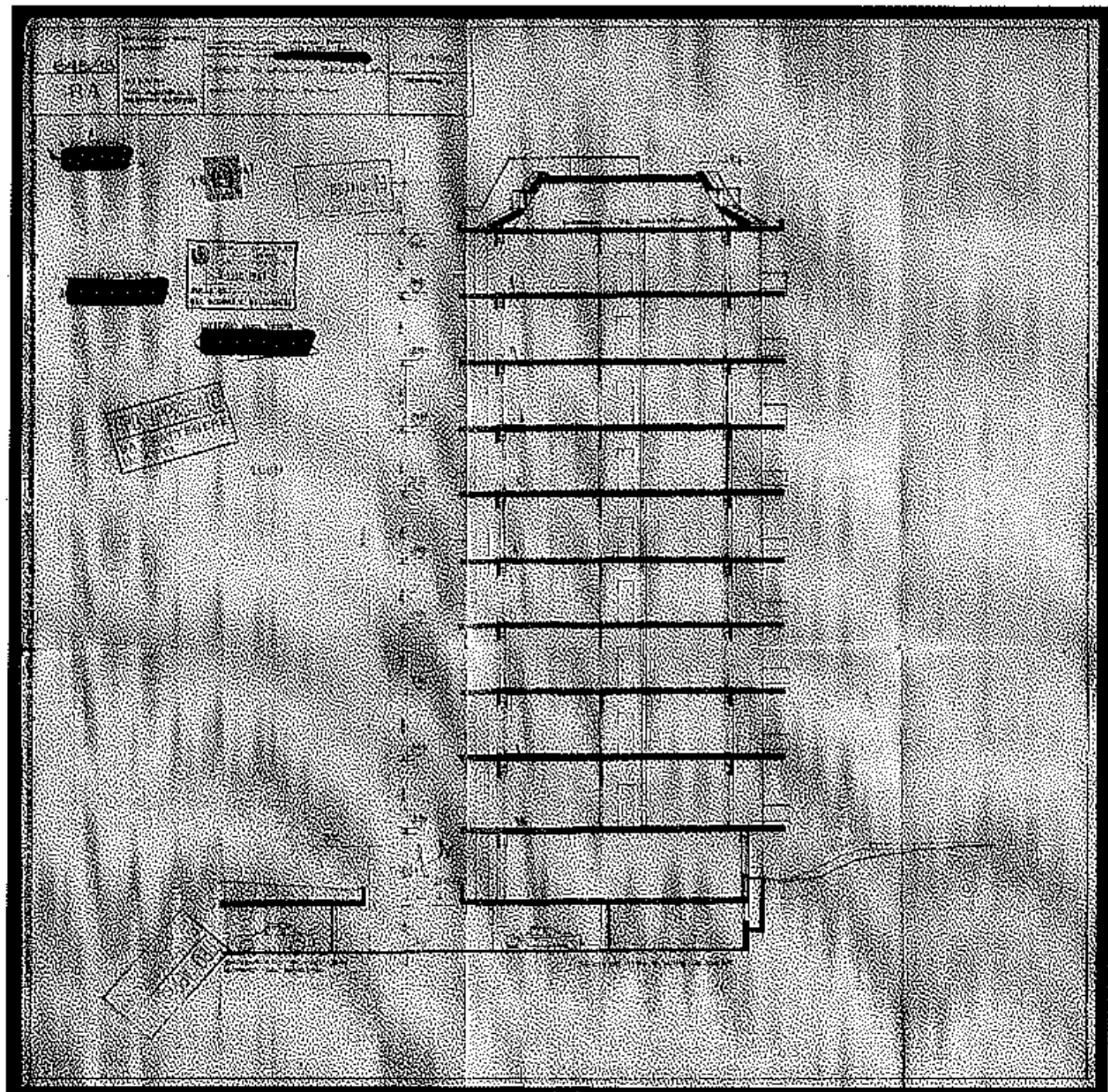
Tutto quanto realizzato esclusivamente e condizionatamente, in attesa di apposita istanza per il rilascio del Certificato di Adeguatezza.

IL DIRETTORE DELL'ATTIVITÀ  
Arch. Giancarlo P.









## Piano dei Servizi

### Schede dei Nuclei di Identità Locale

Dal NIL 1 al NIL 15

Elaborato modificato a seguito della Delibera D.ign.riale n. 7471 del 15 settembre 2021  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 19/12/2022 Correzione errori materiali atti di PGT  
Finanziato modificato a seguito della Determina D.ign.riale n. 3885 del 10 maggio 2023



Comune di  
**Milano**

Adozione Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019  
Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019  
Pubblicazione BURL Serie Atti n. 6 del 05/03/22

## Nuclei di Identità Locale (NIL)

### Guida alla lettura delle schede

Le schede NIL rappresentano un vero e proprio atlante territoriale, strumento di verifica e consultazione per la programmazione dei servizi, ma soprattutto di conoscenza dei quartieri che compongono le diverse realtà locali, evidenziando caratteristiche uniche e differenti per ogni nucleo. Tale fine è perseguito attraverso l'organizzazione dei contenuti e della loro rappresentazione grafica, ma soprattutto attraverso l'operatività, restituendo in un sistema informativo, in costante aggiornamento, una struttura dinamica: i dati sono raccolti in un'unica tabella che restituisce, mediante il clic del mouse, in linguaggio html, i contenuti delle schede relativi agli altri documenti del Piano. Si configurano dunque come strumento aperto e flessibile, i cui contenuti sono facilmente relazionabili tra loro per rispondere, con eventuali ulteriori approfondimenti tematici, a diverse finalità di analisi per meglio orientare lo sviluppo locale.

In particolare, le schede NIL, come strumento analitico-perspectivo, restituiscono in modo sintetico le componenti socio-demografiche e territoriali.

Composte da sei sezioni tematiche, esprimono i legami territoriali rappresentativi della dinamicità locale presente. Le schede NIL raccolgono dati provenienti da fonti eterogenee: anagrafiche e censuarie, selezionate mediante elaborazioni con i dati di tipo geografico territoriale.

La sezione iniziale rappresenta in modo sintetico la struttura della popolazione residente attraverso l'individuazione di indicatori descrittivi della realtà locale, allo stato di fatto e previsionale, ove possibile, al fine di prospettare l'evoluzione demografica attesa. I dati demografici sono, inoltre, confrontati con i tessuti urbani coinvolti al fine di evidenziare l'impatto territoriale. I principali indicatori della struttura demografica riguardano la struttura della popolazione per classi di età, i gruppi sociali prevalenti e i tassi di crescita.

L'offerta di servizi è rappresentata nella seconda sezione, strutturata mediante una rappresentazione cartografica della distribuzione spaziale dei servizi presenti, le cui quantità vengono espresse sia in termini dimensionali che grafici, restituendo in formato percentuale la dotazione di ogni categoria di servizio rispetto alla misura dell'offerta di servizi del NIL.

Le quantità di servizi vengono in considerazione sia i servizi reali (quelli che interessano tutta la pertinenza di un'area o edificio) sia i servizi potenziali (quelli che interessano solo porzioni di edificio). La quantificazione in mq di servizi è calcolata solo in la quantificazione dei servizi reali.

Da notare in considerazione nel calcolo del numero di servizi presente nel NIL, che, nel caso di aree in cui insistono più servizi contemporaneamente, i cosiddetti servizi "sussidiari" di un servizio "principale" vengono conteggiati nella quantità di servizi ma non concorrono al calcolo del mq di servizi.

Nella sezione successiva viene rappresentato il sistema del verde e delle acque, attraverso l'individuazione delle varie componenti dello spazio aperto esistente e di previsione. La scheda rappresenta la lettura del rapporto tra un ambiente ambientale ed il costruito.

La quarta sezione riporta le reti infrastrutturali, individuando gli ambiti definiti ad alta accessibilità e le aree pedonali. Attraverso gli indicatori è possibile valutare il livello di accessibilità e fruibilità degli spazi.

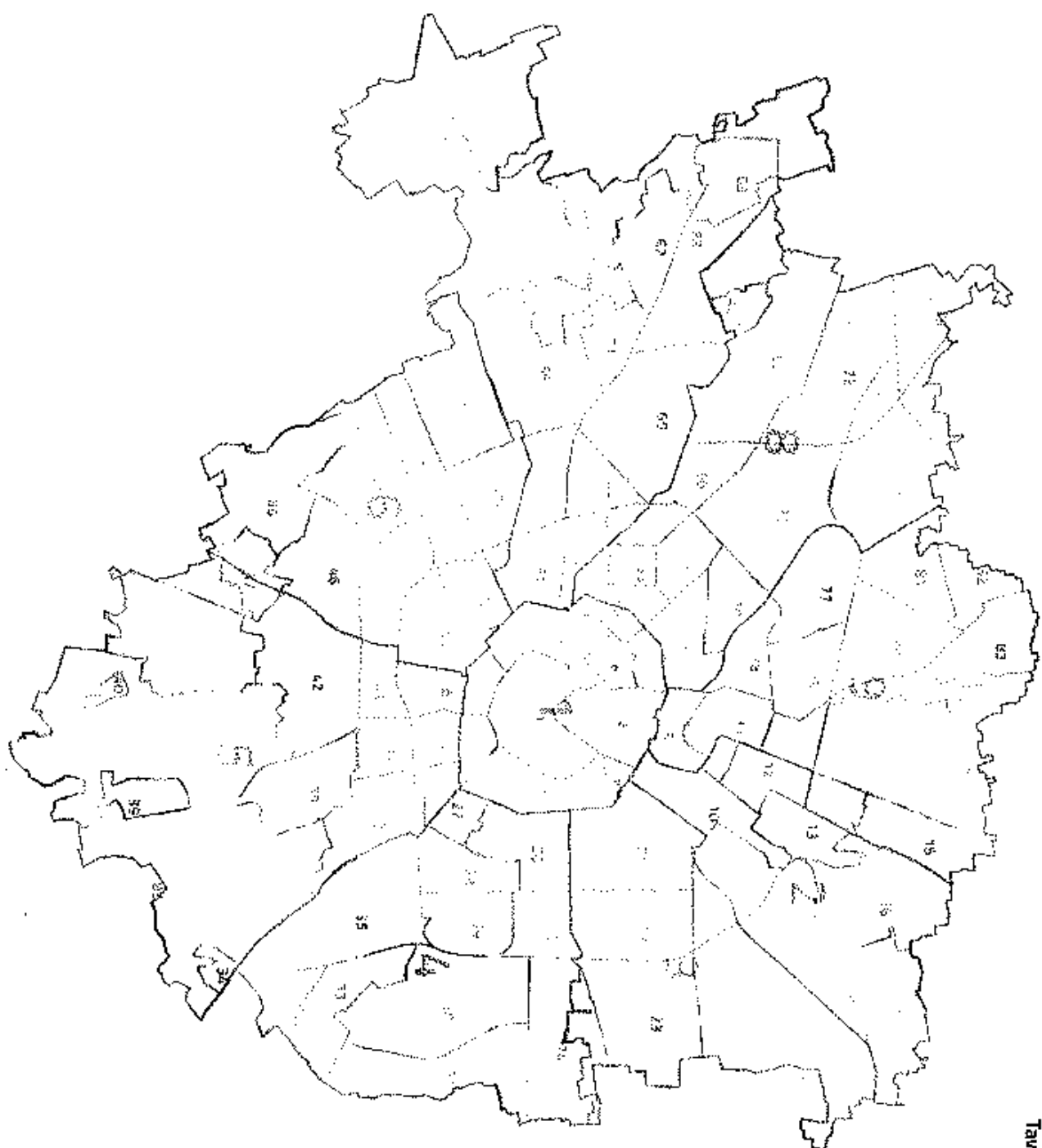
Nelle quinta sezione viene calcolata la propensione al cambiamento attraverso l'individuazione delle trasformazioni in corso sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio. Grazie ai contenuti è possibile avere un monitoraggio della rigenerazione in atto ed attesa.

Nell'ultima sezione vengono riportate le previsioni delle opere pubbliche di iniziativa privata ed in programmazione dell'Amministrazione, specificando le tipologie di intervento e lo stato di attuazione. La relazione con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche rende concreto e aggiornabile in forma dinamica lo stato di attuazione delle previsioni di servizi e delle infrastrutture in generale, consentendo una relazione diretta con il principale strumento di programmazione della città pubblica.

In chiusura vengono elencati i servizi di cui i nuclei in cui sono disciplinati dal Piano dei Servizi e quelli privati, articolati nelle diverse categorie e tipologie individuate dal Catalogo dei Servizi, le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente e i luoghi di culto disciplinati dal Piano per le Attività Religiose.



# Tavole d'inquadramento





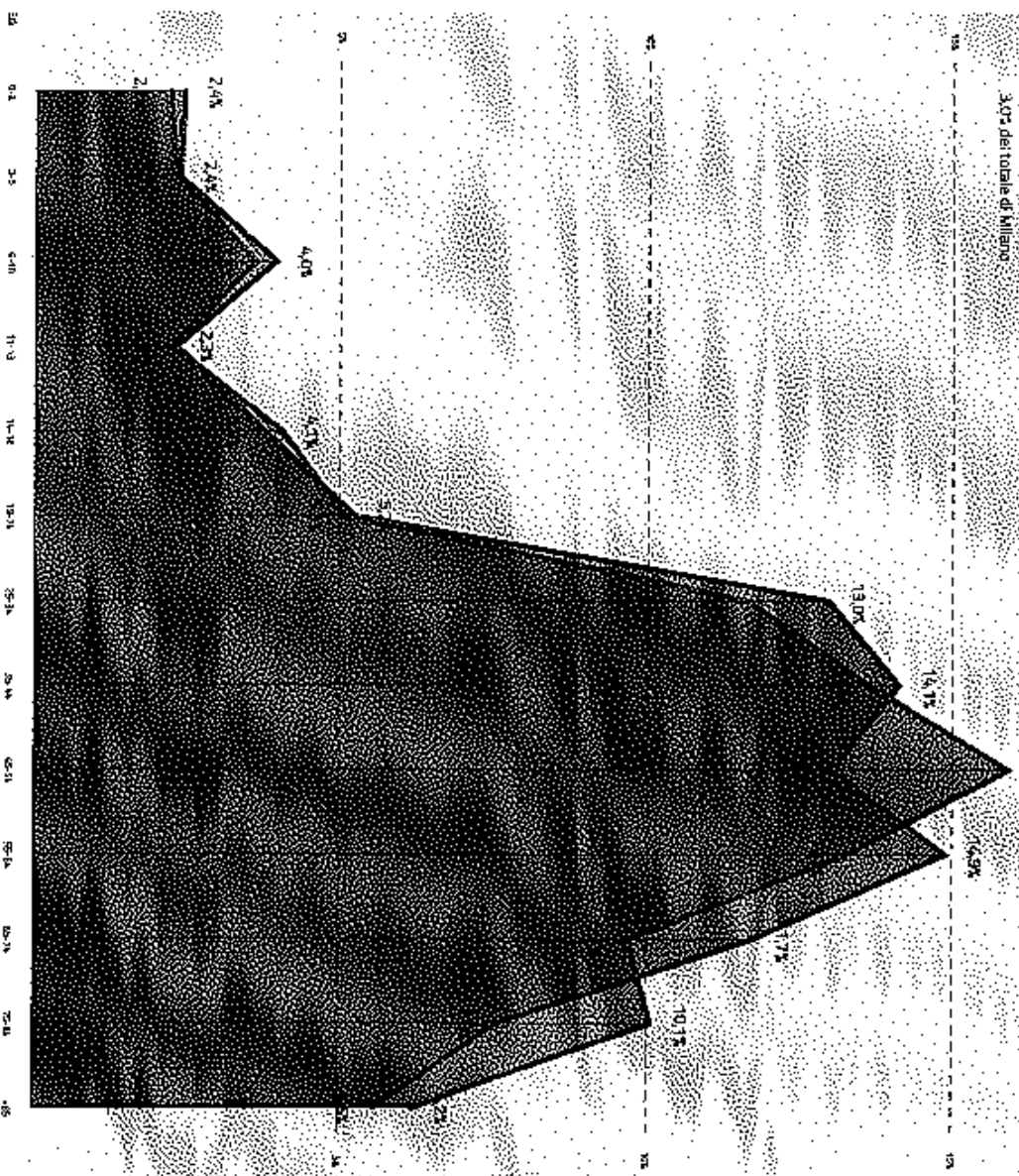
2017  
2010

44.222

Posizione nella penisola  
3,2% del totale di Milano

44.504

Popolazione (area pedana)  
3,0% del totale di Milano



NIL 52

Bande Nere

Dati socio-demografici



2,7  
km²  
Superficie

Componenti  
del suolo

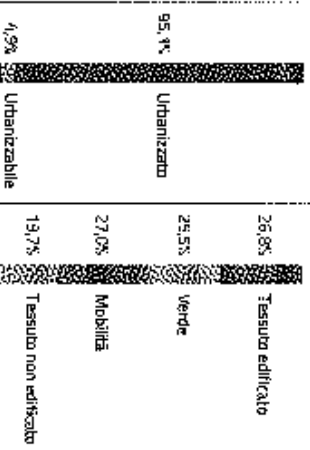
Uso prevalente  
del suolo nel TUC

1,5%  
Indice di densità

16.379  
ab/km²  
Popolazione

24.499  
Popolazione

16,4%  
Popolazione



Giovani (da 0 a 18 anni)

Residenti

Adulti (da 19 a 64 anni)

Indice di dipendenza strutturale

Anziani (oltre 65 anni)

Indice di vecchiaia

2007

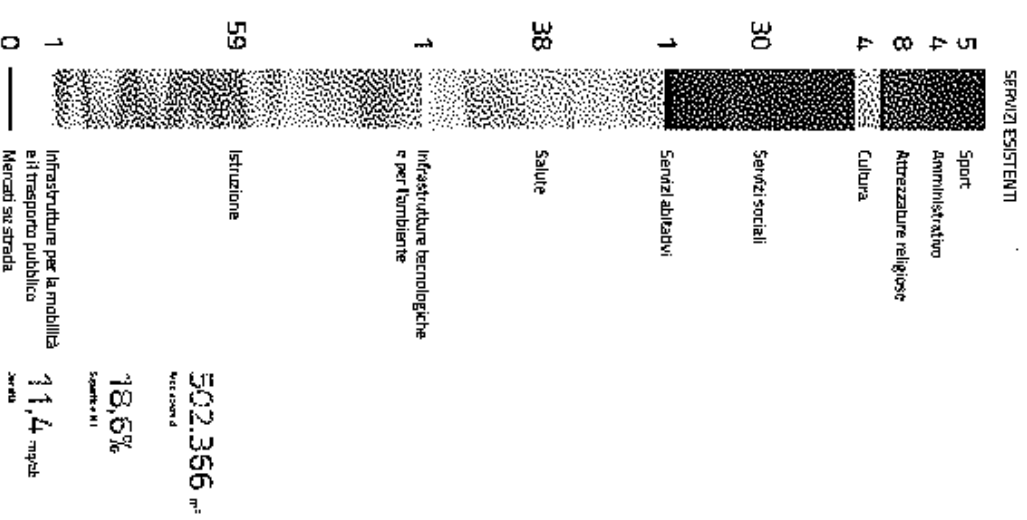
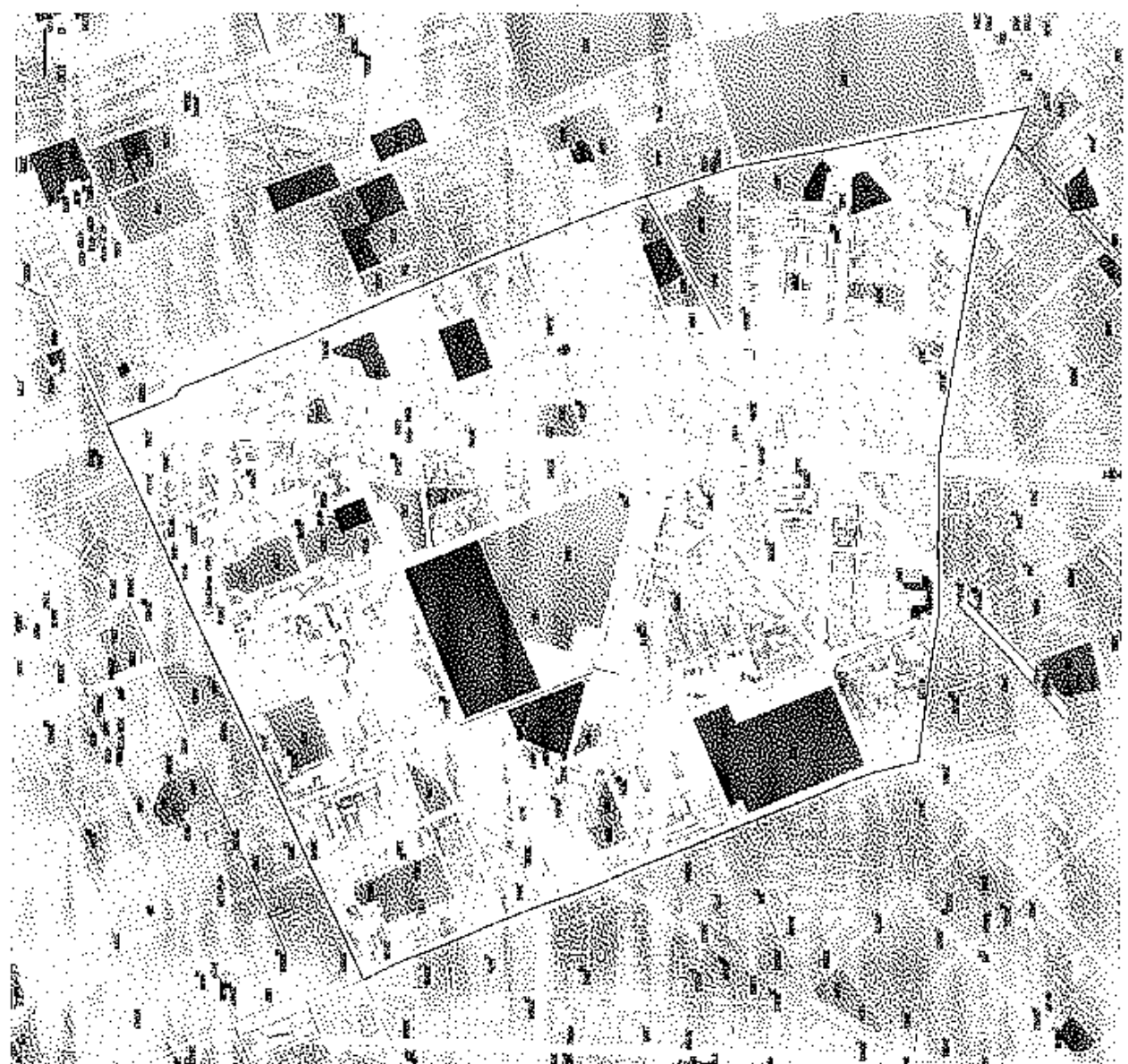
2017

2017

MIL 52

## Bande Nere

### Dotazione dei servizi esistenti



NIL 52

## Bande Nere

### Il sistema del verde e delle acque

#### VERDE ESISTENTE

228.006 m<sup>2</sup>

Area esistente con verde

1908 - 1912 m<sup>2</sup> - verde  
2/18 - 22 m<sup>2</sup> - verde

9

Area esistente

5.595

Area

11.416

Area






















#### VERDE PREVISTO

3.810 m<sup>2</sup>

Area di verde prevista

1908 - 1912 m<sup>2</sup> - verde

-  Verde urbano esistente
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano

-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano
-  Verde urbano

## Bande Mère

© 1997 by  
The McGraw-Hill Companies  
All rights reserved.

479,8 m<sup>2</sup>

МОТТО: «УРА» ПОЖИВУ

479,8 m<sup>2</sup>  
Menge 0,24 t/m<sup>2</sup>

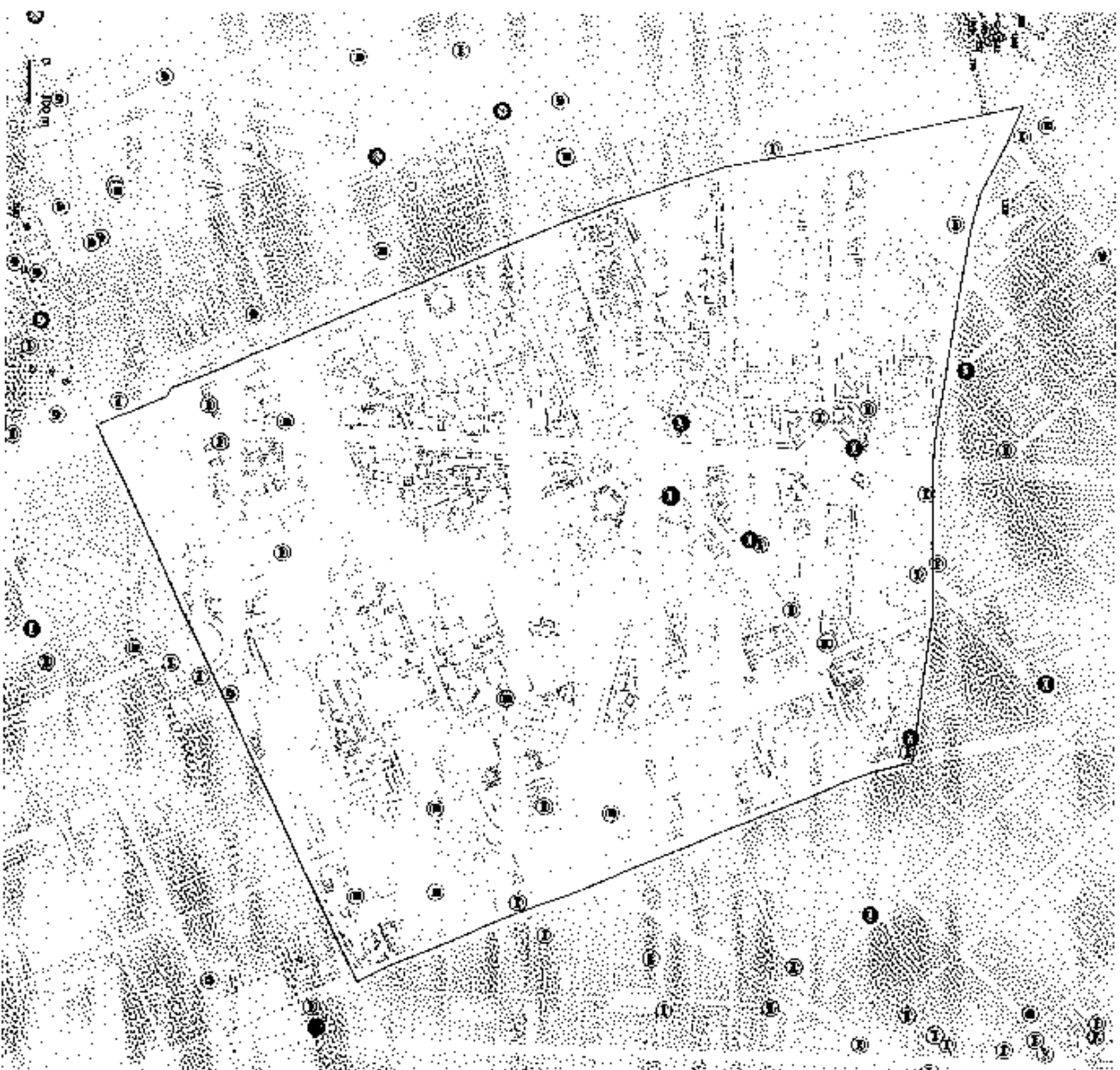
0.0%  
5.2 mg/kg bw/d[illegible]

10.2.2	Algebra	10.2.2.1	Monoids
10.2.3	Groups	10.2.3.1	Free groups
10.2.4	Modular arithmetic	10.2.4.1	Euclidean algorithm
10.2.5	Number theory	10.2.5.1	Prime numbers
10.2.6	Algebraic structures	10.2.6.1	Fields
10.2.7	Combinatorics	10.2.7.1	Permutations
10.2.8	Probability	10.2.8.1	Bayesian networks
10.2.9	Statistics	10.2.9.1	Regression analysis
10.2.10	Machine learning	10.2.10.1	Neural networks
10.2.11	Computer vision	10.2.11.1	Image processing
10.2.12	Natural language processing	10.2.12.1	Text mining
10.2.13	Robotics	10.2.13.1	Path planning
10.2.14	Artificial intelligence	10.2.14.1	Expert systems
10.2.15	Game theory	10.2.15.1	Game trees
10.2.16	Complexity theory	10.2.16.1	Time complexity
10.2.17	Formal languages	10.2.17.1	Regular expressions
10.2.18	Automata theory	10.2.18.1	Finite state machines
10.2.19	Logic	10.2.19.1	Propositional logic
10.2.20	Model checking	10.2.20.1	Model checking algorithms
10.2.21	Verification	10.2.21.1	Model checking
10.2.22	Security	10.2.22.1	Cryptography
10.2.23	Networking	10.2.23.1	Network protocols
10.2.24	Operating systems	10.2.24.1	Process management
10.2.25	Database systems	10.2.25.1	Query optimization
10.2.26	Software engineering	10.2.26.1	Software development lifecycle
10.2.27	Human-computer interaction	10.2.27.1	User interface design
10.2.28	Biomedical informatics	10.2.28.1	Healthcare data analysis
10.2.29	Environmental informatics	10.2.29.1	Environmental data analysis
10.2.30	Information systems	10.2.30.1	Information systems architecture
10.2.31	Business intelligence	10.2.31.1	Business intelligence systems
10.2.32	Enterprise architecture	10.2.32.1	Enterprise architecture frameworks
10.2.33	Cloud computing	10.2.33.1	Cloud computing models
10.2.34	Big data	10.2.34.1	Big data analytics
10.2.35	Internet of things	10.2.35.1	Internet of things applications
10.2.36	Smart cities	10.2.36.1	Smart city applications
10.2.37	Smart grids	10.2.37.1	Smart grid applications
10.2.38	Smart homes	10.2.38.1	Smart home applications
10.2.39	Smart transportation	10.2.39.1	Smart transportation applications
10.2.40	Smart agriculture	10.2.40.1	Smart agriculture applications
10.2.41	Smart manufacturing	10.2.41.1	Smart manufacturing applications
10.2.42	Smart energy	10.2.42.1	Smart energy applications
10.2.43	Smart healthcare	10.2.43.1	Smart healthcare applications
10.2.44	Smart education	10.2.44.1	Smart education applications
10.2.45	Smart retail	10.2.45.1	Smart retail applications
10.2.46	Smart logistics	10.2.46.1	Smart logistics applications
10.2.47	Smart infrastructure	10.2.47.1	Smart infrastructure applications
10.2.48	Smart urban planning	10.2.48.1	Smart urban planning applications
10.2.49	Smart urban design	10.2.49.1	Smart urban design applications
10.2.50	Smart urban management	10.2.50.1	Smart urban management applications
10.2.51	Smart urban infrastructure	10.2.51.1	Smart urban infrastructure applications
10.2.52	Smart urban services	10.2.52.1	Smart urban services applications
10.2.53	Smart urban governance	10.2.53.1	Smart urban governance applications
10.2.54	Smart urban development	10.2.54.1	Smart urban development applications
10.2.55	Smart urban innovation	10.2.55.1	Smart urban innovation applications
10.2.56	Smart urban sustainability	10.2.56.1	Smart urban sustainability applications
10.2.57	Smart urban resilience	10.2.57.1	Smart urban resilience applications
10.2.58	Smart urban security	10.2.58.1	Smart urban security applications
10.2.59	Smart urban safety	10.2.59.1	Smart urban safety applications
10.2.60	Smart urban health	10.2.60.1	Smart urban health applications
10.2.61	Smart urban environment	10.2.61.1	Smart urban environment applications
10.2.62	Smart urban culture	10.2.62.1	Smart urban culture applications
10.2.63	Smart urban heritage	10.2.63.1	Smart urban heritage applications
10.2.64	Smart urban identity	10.2.64.1	Smart urban identity applications
10.2.65	Smart urban branding	10.2.65.1	Smart urban branding applications
10.2.66	Smart urban marketing	10.2.66.1	Smart urban marketing applications
10.2.67	Smart urban communication	10.2.67.1	Smart urban communication applications
10.2.68	Smart urban participation	10.2.68.1	Smart urban participation applications
10.2.69	Smart urban engagement	10.2.69.1	Smart urban engagement applications
10.2.70	Smart urban collaboration	10.2.70.1	Smart urban collaboration applications
10.2.71	Smart urban partnership	10.2.71.1	Smart urban partnership applications
10.2.72	Smart urban coalition	10.2.72.1	Smart urban coalition applications
10.2.73	Smart urban alliance	10.2.73.1	Smart urban alliance applications
10.2.74	Smart urban network	10.2.74.1	Smart urban network applications
10.2.75	Smart urban ecosystem	10.2.75.1	Smart urban ecosystem applications
10.2.76	Smart urban system	10.2.76.1	Smart urban system applications
10.2.77	Smart urban platform	10.2.77.1	Smart urban platform applications
10.2.78	Smart urban framework	10.2.78.1	Smart urban framework applications
10.2.79	Smart urban model	10.2.79.1	Smart urban model applications

File 52

## Bande Mère

**Opere pubbliche**



Impulsivität  
in der  
in der

Edição pulvrida

[illegible][illegible]

330174 20110606

**WASH**

**Author's Note**

**Exclude a substance**

Service agents

Sort

resposta pubblica

**Multistatic**

Plaza

NR. 52

## Bande Nere

### Mobilită și Accesibilită

	Fermele reie metropolitane	Fermele reie aerondărie	Reie dilepedemate
In asericio	3	0	178 <sub>n</sub>
In proiecto	0	0	215 <sub>n</sub>
In proiecto în vânce termenel	0	0	0 <sub>n</sub>
In proiecto în proiecto în proiecto (în proiecto termenel)	0	0	0 <sub>n</sub>

0<sub>n</sub> **0**  
Reverșing

2.987 m<sup>2</sup>

Amplasament în proiect

16.922 m<sup>2</sup>

Zone de servit

2.047.614 m<sup>2</sup>

Metabolismul în proiect

206.425 m<sup>2</sup>

Zone de servit

76,8%

Metabolismul în proiect

Metabolismul în proiect

Metabolismul în proiect

Metabolismul în proiect

10

Numărul de proiecte



- Reie metropolitane**
- In asericio
  - In proiecto
  - In proiecto
  - In proiecto
- Reie aerondărie**
- In asericio
  - In proiecto
  - In proiecto
- Reie dilepedemate**
- In asericio
  - In proiecto
  - In proiecto

- Zone de servit**
- In asericio
  - In proiecto
  - In proiecto
- Zone de servit**
- In asericio
  - In proiecto
  - In proiecto



**DDT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 9 VERBALE SOPRALLUOGO**



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE DI ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 1341719 G.E. CHIEFFO

Debitore esecutato: [REDACTED]

VERBALE SOPRALLUOGO via San Giminiano 2 (A2) via Panizzi 12 (C6)

Il giorno 08/01/2024 alle ore 14 00 presso i luoghi oggetto di causa, sono iniziate le operazioni peritali. Il sottoscritto perito estimatore si è recato presso l'immobile in oggetto per effettuare il primo accesso. Sono presenti per i debitori esecutati

Sig. [REDACTED] nat il [REDACTED] a [REDACTED]  
mad [REDACTED]  
cell. no [REDACTED]

ed il custode avv. F. De Ziani che verificata l'identità ne consente l'accesso ai luoghi STATO OCCUPATIVO E LAVORATIVO E FAMILIARE.

abita qui - da sola -

non lavora

Si effettua una prima ricognizione con rilievo geometrico e si scattano fotografie autorizzate. Il CTU prende visione dei luoghi.

LOTTO 001 CORPO A - APPARTAMENTO PIANO 4

Quota immobiliare numero

Infissi esterni legno

Stato di conservazione

Infissi in

ad altezza ul

parapetti balconi m

Protezione infissi esterni

porte legno vetro  
plastiche  
plastico + ferro antiscandalo

Infissi interni

Scorrevoli/battente in vetro/legno

Scorza sopralluce

Plafondi

Portone di ingresso - blindato

rivestimenti k/b

scala interna

Pavim. interna

Impianti

Antenna collettiva

Antidurlo

Ascensore

Citofonico

nerve -  
satellite  
video

PRESENTE - FUNZIONANTE  
ASSENTE

VIDEO AUDIO - FUNZIONANTE

doppia ascensore  
collegata diretta  
con piano box

continua al  
piano box  
dritta

manca  
piacette in

ma. box  
x ecologica  
dal  
2011

ha distribuito  
2 ass. spese  
legale non  
liquidare

Continua al piano box con console senza scala



Condizionamento

Termico SOTTO TRACCIA

NO

Chimico NO

Impianto idrico vano cucina e bagno

Assente Rubinetteria bagno e cucina

funzionante

Esiste bisogno d'acqua sanitaria

ASSENTE

FUNZIONANTE - NO CERT CONFORMITA

PRESENTE - FUNZIONANTE

PRESENTE

Riscaldamento

Pannelli / Radiatori su parete esterna isolata / interna / Termoconvettori

Tipo di impianto centralizzato / autonomo

certificazione energetica: APE

rogito e atti di proprietà fornita copia da proprietà

SPESE CONDOMINIALI AMMONTARE ANNO STATO DEI PAGAMENTI

DA LESIMI

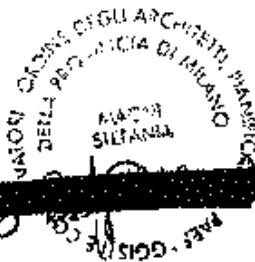
DATI DA CONDOMINIO: AMMINISTRATORE

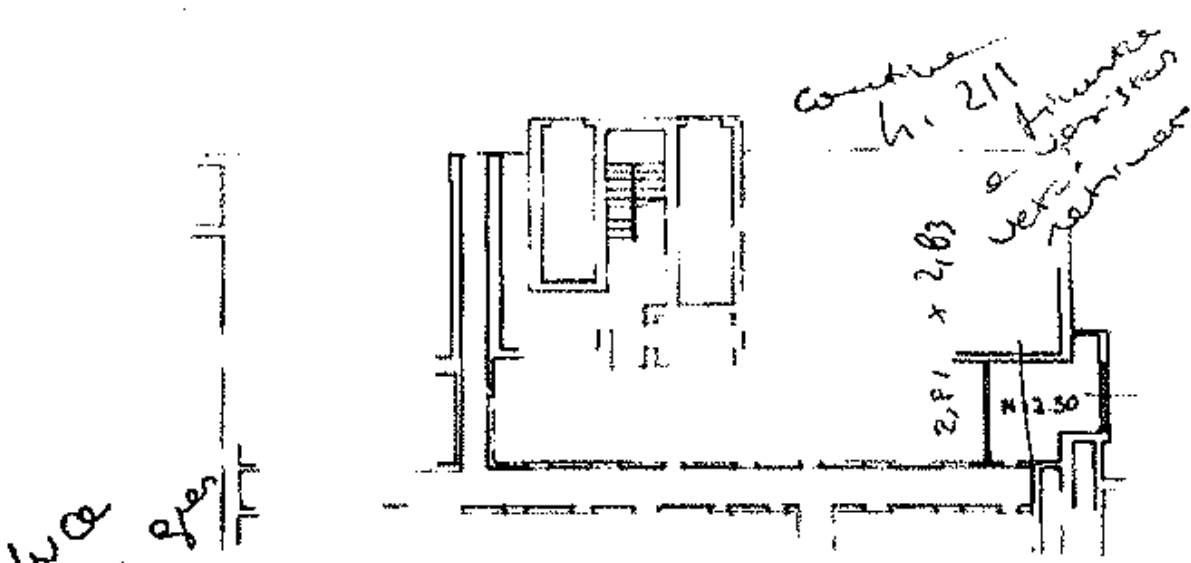
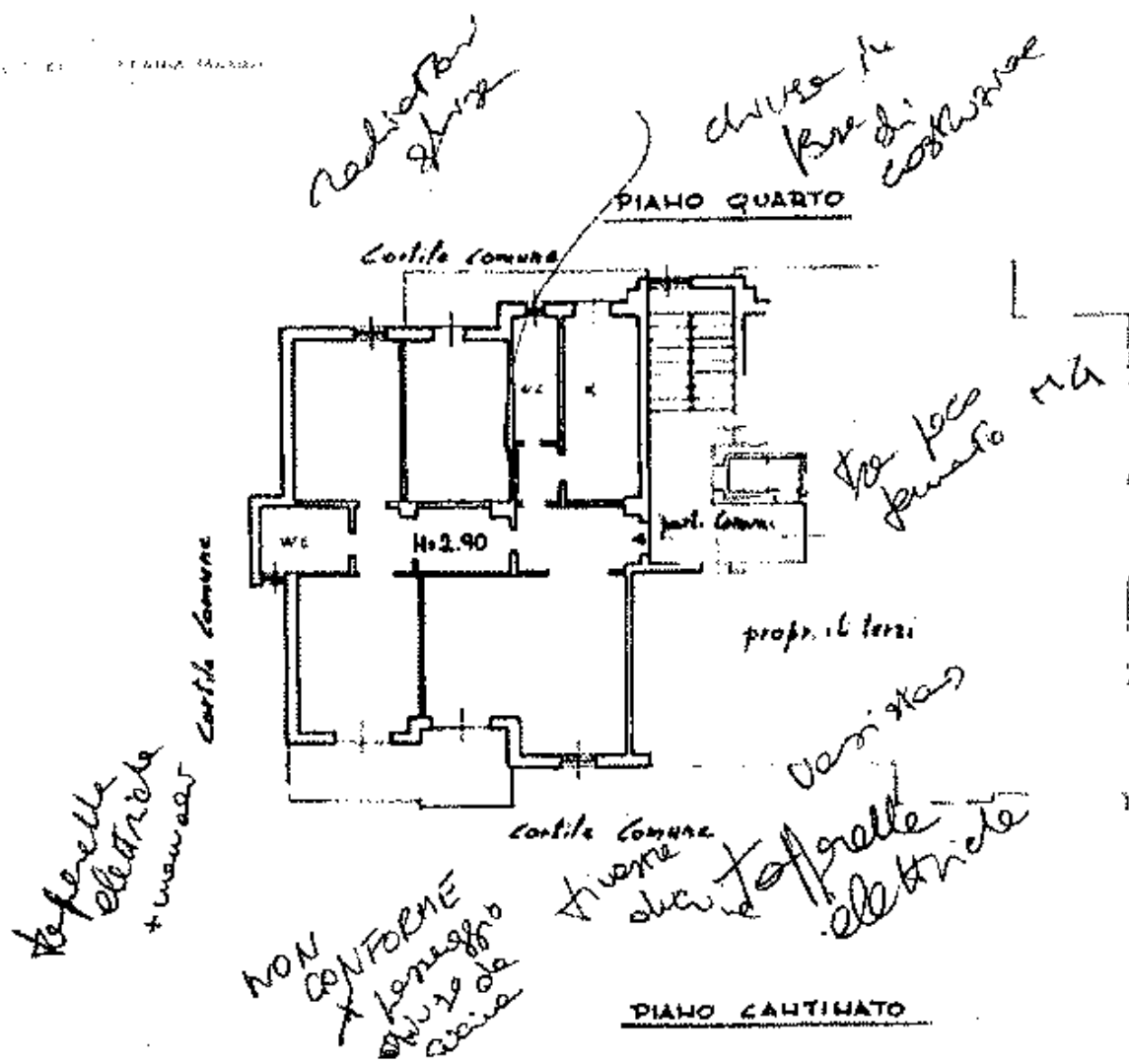
Contratti di affitto

PERTINENZE - CANTINA

C'è congruenza tra destinazione d'uso catastale e stato di fatto?

Espletate le riconoscizioni di rito, dopo aver proceduto alla rilevazione fotografica dell'immobile, il verbale viene chiuso alle ore \_\_\_\_\_ con firma per il debitore esecutato che dichiara





BOX

**pr. dicta  
interfatio**

**H. 250**

Bayes'

box 5/34

2,64

low. pres. for Kellene in small  
fertile common h. 2, 04  
w/ + miscolored -

click here box von pertinentiale

affidamento 535.000,00

remp con  
corale  
elettronica



**DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI**

**ALL. 10      APE**



LOGO  
comune  
n.d.  
Comune di  
Milano

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

NUMERO DI CERTIFICAZIONE: 15146-001155-11

WWW.CENED.IT

## Dati proprietario

Nome e cognome  
Ragione sociale  
Indirizzo  
N. civico 2  
Comune Milano  
Provincia Milano  
C.A.P. 20146  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono

## Catasto energetico

Numero di protocollo 15146 - 001155 / 11  
Registrato il 18/07/2021  
Valido fino al 18/07/2021

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

## Dati catastali

Sezione	Foglio	467	Particella	123	Categoria catastale
Subalterni	da 4 a 6	da 8 a 10	da 14 a 19	da 21 a 23	
2	101				

## Dati edificio

Provincia Milano  
Comune MILANO

Indirizzo VIALE SAN GIMIGNANO, 2

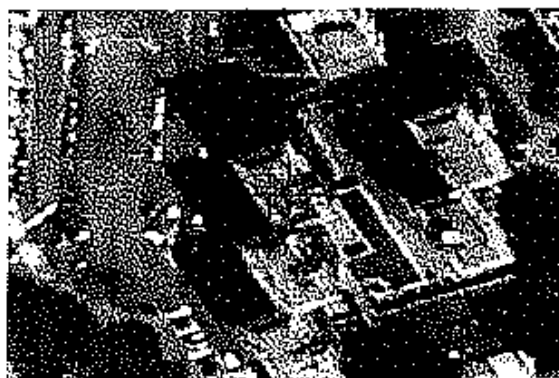
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2404 [GG]

Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione 1961-1976

Superficie utile 2262,37 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 3757,26 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 8785,85 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto SV: 0,43 [m<sup>2</sup>]

Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

## Mappa



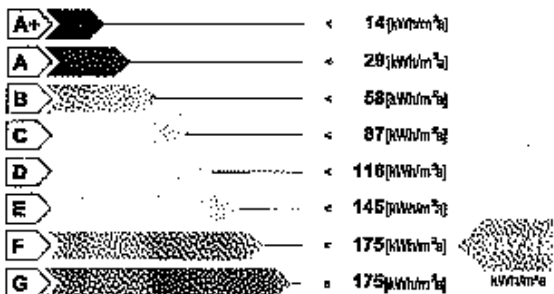
## Classe energetica - EP<sub>n</sub>

## Zona climatica

E

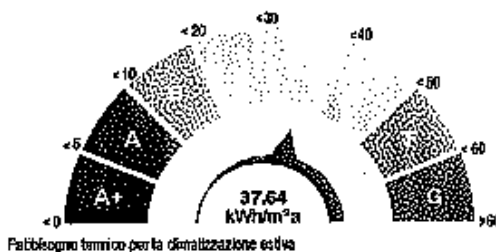
## Prestazione raffrescamento - ET<sub>c</sub>

Scala energetica



Max fabbisogno

Valore lordo del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 67,75 [kWh/m²a]

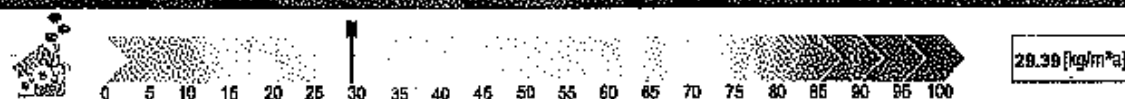


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>





Unione Europea



Regione  
Lombardia

LOGO  
comune  
n.d.  
Comune di  
Milano

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_{H,i}$	108.72 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva $ET_{C,i}$	37.64 [kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria $ET_{H,w}$	20.06 [kWh/m²a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_{H,i}$	147.12 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva $EP_{C,i}$	[kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria $EP_{H,w}$	31.82 [kWh/m²a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{F,R}$	0.00 [kWh/m²a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{g,H}$	73.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,H,w}$	63.80 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,H,H,w}$	71.00 [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	
	178.84 [kWh/m²a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m²a]

## Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Cooling
<b>Sistema di generazione</b>			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teloriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

1  
254.00  
Gas naturale

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m²]	Prestazioni U [W/m²K] $\eta$ [%]	Risparmio $EP_T$ [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione $CO_2$ [%]
Involucro	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione della copertura						
Impianto	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprese di infissi rivolte verso l'esterno						
	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adequamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
PER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

### Note

Altri gruppi di subaltermi: dal 36 al 42, dal 703 al 706.

### Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nell'adempimento di Certificazione UNI EN 15502 e in...

Accettazione del Comune

Il presente attestato documenta l'aver avuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto al Soggetto registrato di abilitazione e ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.

P.G.: 541683/2011

del: 19/07/2011 10:39:51

Stato: A

Ultimo Movimento: S

**GENERALE**

Esibente: NON CODIFICATO CONDOMINIO BRASLIA  
INDIRIZZO: VIA SAN GIMIGNANO 2 [CAP:] 20146 [CITTA:] MILANO (I)  
P.IVA: 0 [C.F.]: 2008  
PROT. ESIBENTE: CIPOLLA MARCELLO C.IA08627445 POZZUOLO MARTESANA/O del:  
RACCOMANDATA: del:  
OGGETTO: ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA PROT.15146-001155/11 EDIFICIO DI VIALE SAN GIMIGNANO 2  
  
CLASSIFICAZIONE: VI PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
TIPO DOCUMENTO:

**INTERESSATO****MOVIMENTI**

ID	STATO MOVIMENTO	STRUTTURA COMUNALE	DATA
1	C	UFF.CEN.PROTOCOLLO GENERALE FRONT OFFICE -> PROT. UFF.CEN.PROTOCOLLO FRONT OFFICE	19/07/2011
2	S	SPORT. UNICO EDILIZIA -> PROT. SPORT. UNICO PER L'EDILIZIA	19/07/2011

**RIFERIMENTI**

ID	STRUTTURA COMUNALE	CODICE	DESCRIZIONE	NUMERO	ANNO	DATA
----	--------------------	--------	-------------	--------	------	------

**REGISTRI**

ID	STRUTTURA COMUNALE	CODICE	DESCRIZIONE	PROGRESSIVO
----	--------------------	--------	-------------	-------------