

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Immobili siti in Via Dante Alighieri n. 16, Trezzano sul Naviglio (MI)



Committente:
Comune di Trezzano sul Naviglio

Tecnico incaricato:
ING. PIAZZOLLA GIOVANNI
Via Foppa n. 27
20144 - Milano

RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Giovanni Piazzolla, C.F. PZZ GNN 79L31 F205Q, nato a Milano il 31/07/1979, con studio in Via Vincenzo Foppa n. 27 a Milano, iscritto all'albo degli Ingegneri di Milano al n. B 34937 e al Collegio Lombardo Periti Esperti Consulenti di Milano al n. 5632, in adempimento alla determina n. 1045/2025 del 17/12/2025 del Comune di Trezzano sul Naviglio, procedo alla stima, per gli immobili ad uso autorimessa, qui di seguito descritti e a me noti con la ricognizione eseguita il 14/01/2026 per i rilievi del caso; precisando che l'oggetto della perizia non è valutare la conformità urbanistica bensì stimare il valore economico degli immobili.

Criteri di Stima

La valutazione delle unità immobiliari è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei Piani del Governo del Territorio di zona.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità. Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dalla destinazione d'uso.

Nella stesura di una relazione peritale si deve quindi mirare a determinare il valore dell'immobile nelle condizioni reali in cui versa al momento della stima.

Ubicazione

Le unità oggetto di stima sono site in Via Dante Alighieri n. 16 a Trezzano sul Naviglio (MI), zona centrale del Comune a pochi passi dalla Piazza San Lorenzo e poco distante dalla SS 494 "Nuova Vigevanese" che permette un veloce raggiungimento della Tangenziale Ovest di Milano (uscita Corsico-Gaggiano dell'A50) dalla quale ci si può facilmente collegare alle principali autostrade passanti da Milano: A1, A4, A7 e A8.

Gli immobili si trovano all'interno di un complesso dedicato esclusivamente ad autorimesse sia al coperto al piano seminterrato che allo scoperto al piano rialzato raggiungibili con rampe di raccordo in un'area di confine tra la zona residenziale e la zona

industriale del Comune. Le unità sono locate al piano seminterrato dello stabile con accesso da Via Dante Alighieri e uscita in Via Giuseppe Mazzini.

Gli Immobili oggetto della presente perizia sono identificati al catasto fabbricati come segue (vedi allegato "A"):

- | | | | | |
|------------|-------|-----------|--------|-------------------|
| ➤ Cat. C/6 | Fg. 6 | Map. 1216 | Sub 15 | Consistenza 54 mq |
| ➤ Cat. C/6 | Fg. 6 | Map. 1216 | Sub 17 | Consistenza 50 mq |

Valutazione

Per il valore del prezzo al metro quadrato sono stati presi in considerazione i valori medi riportati dall'Agenzia delle Entrate desunti dai vari atti di compravendita (allegato "B"). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro. Gli immobili oggetto di stima sono compresi nella zona centrale del Comune di Trezzano sul Naviglio, verrà utilizzato il I semestre del 2025 in quanto l'ultimo a disposizione. Si riporta per un box in condizioni "normali" un prezzo al metro quadro compreso tra gli 800,00 €/mq e i 1.200,00 €/mq. Per le unità oggetto di stima si può asserire che, considerate le condizioni discrete in cui versano e vista la recente ristrutturazione, possono essere valutate per un valore di 800,00 €/mq che, applicato alla superficie catastale, determina un importo di seguito riportato:

- Fg. 6, Map. 1216, Sub 15 - Consistenza 54 mq → $54 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 43.200 \text{ €}$
- Fg. 6, Map. 1216, Sub 17 - Consistenza 50 mq → $50 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 40.000 \text{ €}$

Conclusioni

A seguito delle considerazioni fatte nella presente perizia di stima si può esprimere come importo di complessivo di vendita un valore di **83.200,00 €**

Milano, lì 10/02/2026



DOCUMENTAZION FOTOGRAFICA

Immobili siti in Via Dante Alighieri n. 16, Trezzano sul Naviglio (MI)

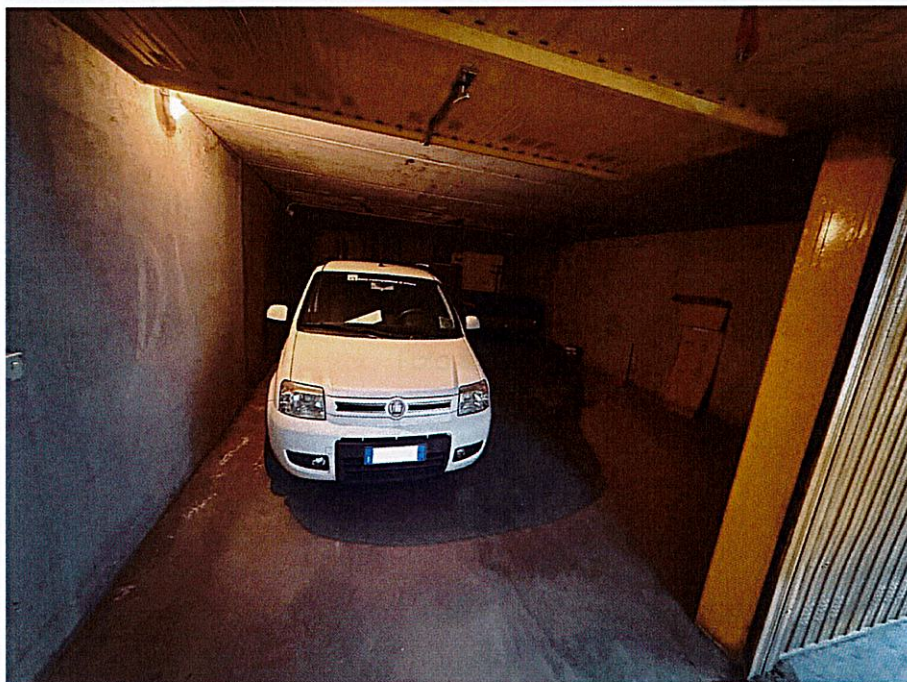


Foto Box 1

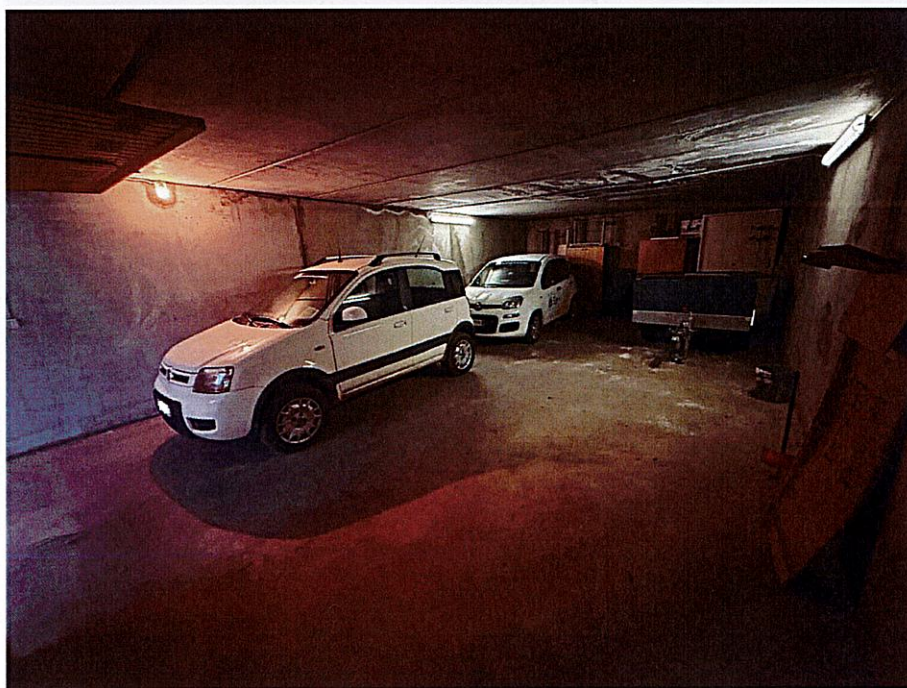


Foto Box 2

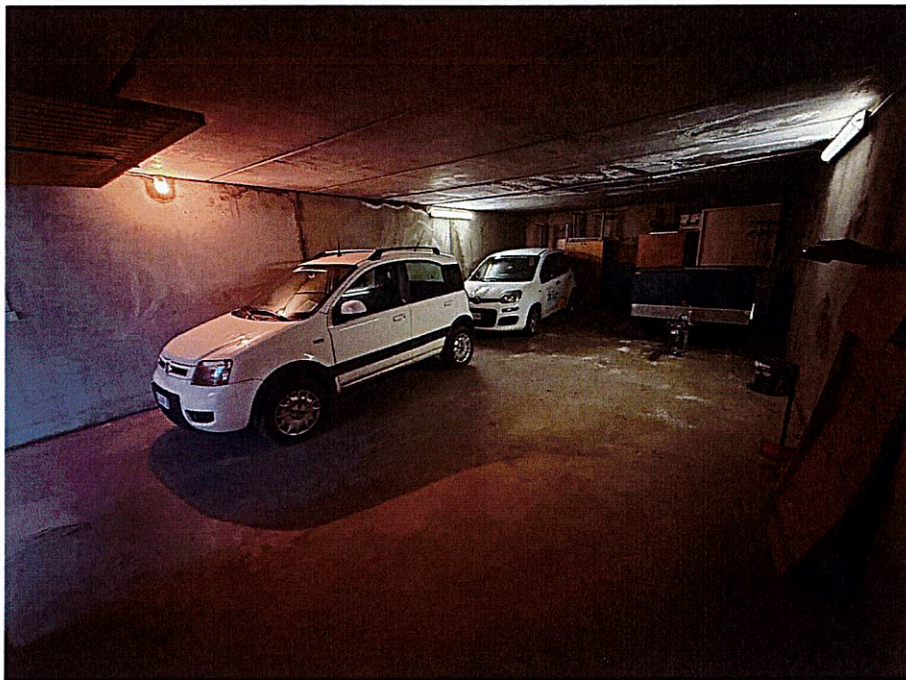


Foto Box 3

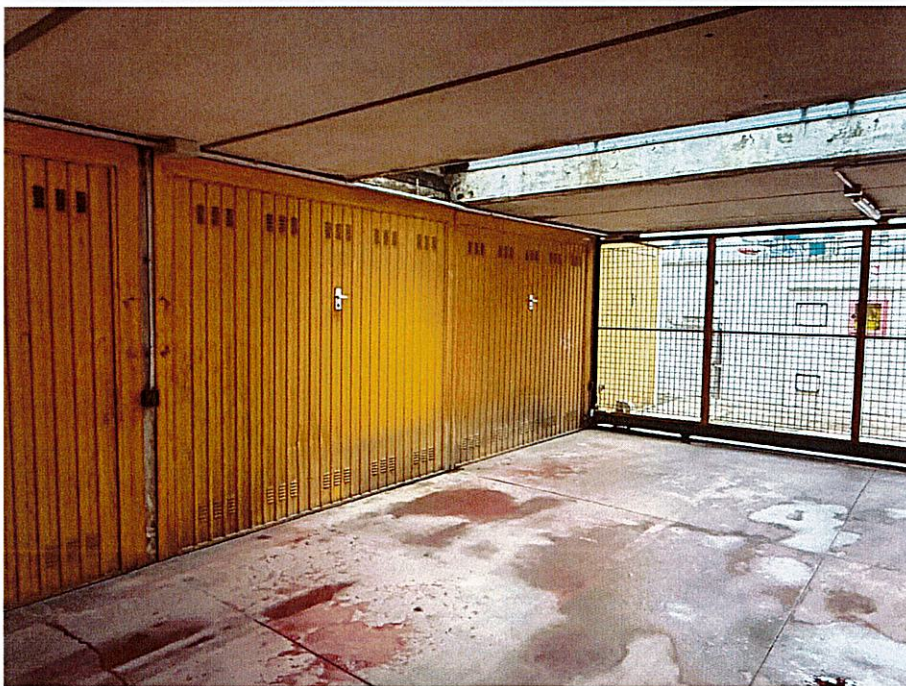


Foto Box 4

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Foto Box 5



Ingresso Via Dante Alighieri



Ingresso Via Dante Alighieri



Lavori in fase di completamento

[Handwritten signature]



Uscita su Via Giuseppe Mazzini



Uscita su Via Giuseppe Mazzini






Vista esterna

Milano, li 10/02/2026



MODULARIO
fig. rend 497



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

MOD. BN (CEU)

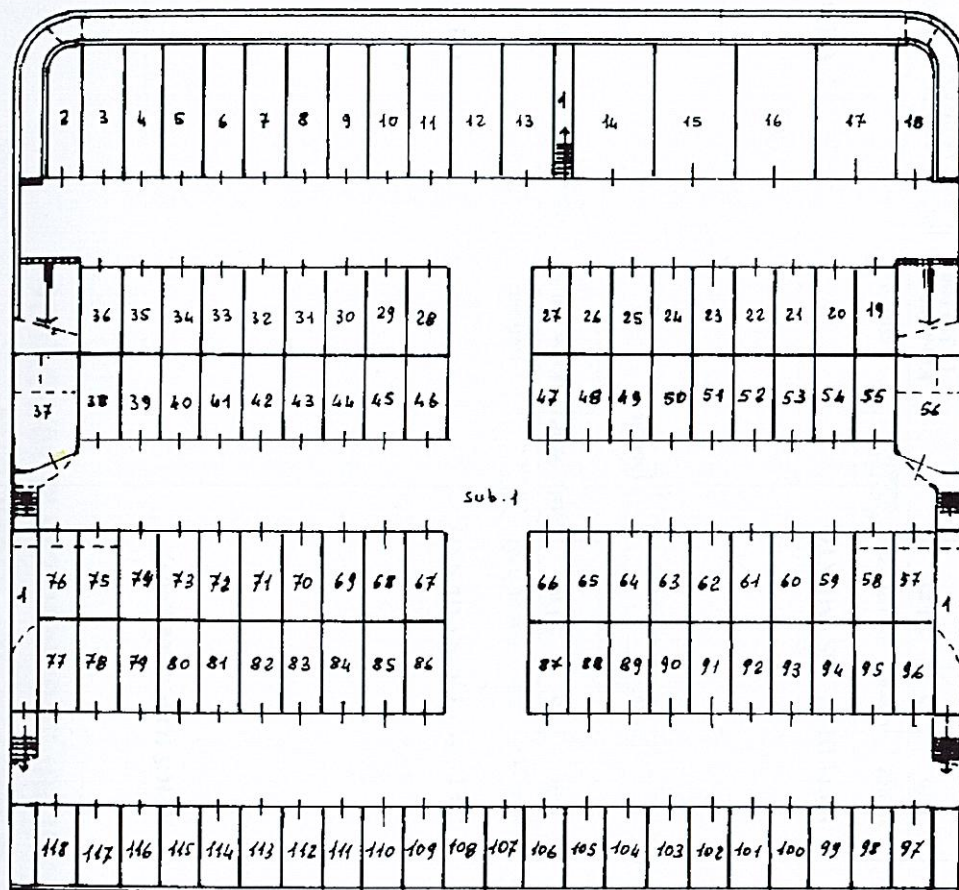
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREZZANO S. NAV. via DANTE civ. 16

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

VIA BOITO

VIA DANTE



VIA G. MAZZINI

LEGENDA:

1.6 NAPP. 1216 Sub. 1: BENI COMUNI NON CENSIBILI: CORRIDOIO INTERNO - RAMPE - RIPOSTILLO A SGOMBERO - LOCALE QUADRI ELETTRICI - GENERATORE.

1.6 NAPP. 1216 Sub. 2: 18-37-56-57 e 76 LOCALI DEPOSITO AL PIANO 1° SOF.

" " Sub. 3 al Sub. 17 Boxed al Piano 1° SOF.

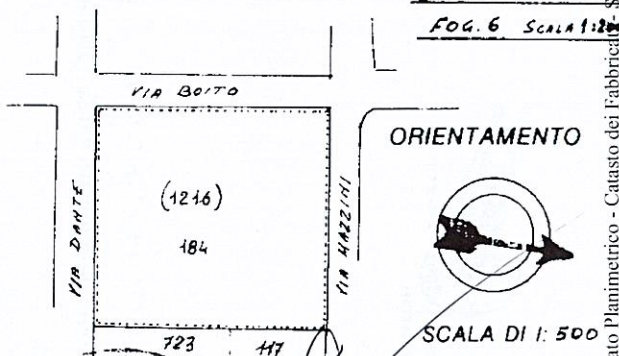
" " " 19 " 36 " " " "

" " " 38 " 55 " " " "

" " " 58 " 75 " " " "

" " " 77 " 118 " " " "

ESTRATTO DI NAPP
FOG. 6 SCALA 1:200



Variazione di N.C. ☒
Anno di variazione ☐
Anno di variazione ☐

Compilata dal GEOM. RUGGERI GIUSEPPE
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale Data: 10/02/2026 Richiedente: Telematico
Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa: A4(210x297) Fattore di scala non utilizzabile
1216 sub. data Firma

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Dati della richiesta	Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (Codice:L409)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 1216 Sub.: 17

INTESTATO

1	COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)	03029240151*	(1) Proprietà I/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		6	1216	17			C/6	5	50 m ²	Totale: 50 m ²	Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA DANTE ALIGHIERI n. 16 Piano S1							
Notifica					Partita		100007		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L409 - Foglio 6 - Particella 1216

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		6	1216	17			C/6	5	50 m ²		Euro 180,76 L. 350.000
Indirizzo					VIA DANTE ALIGHIERI n. 16 Piano S1						
Notifica					Partita		100007		Mod.58		-
CLASSAMENTO del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. D15123 612/1999)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L409 - Foglio 6 - Particella 1216

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

Data: 10/02/2026 Ora: 10.13.36

Visura n.: T336902 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993

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			6	1216	17							
Indirizzo		VIA ALIGHIERI DANTE n. 16 Piano S1										COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
Notifica							Partita	100007	Mod.58		-	

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

Situazione degli intestati dal 09/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)		03029240151*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 09/11/1999 Pubblico ufficiale GASPARRO Sede CORSICO (MI) Repertorio n. 3056 - CESSIONE A TITOLO GRATUITO Voltura n. 362110.1/1999 - Pratica n. 574139 in atti dal 08/06/2001				

Situazione degli intestati dal 30/03/1993

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAF S.R.L. sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)		09967370157*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 09/11/1999
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026

Dati della richiesta	Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (Codice: L409)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 1216 Sub.: 15

INTESTATO

1	COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)	03029240151*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		6	1216	15			C/6	5	54 m²	Totale: 54 m²	Euro 195,22
Indirizzo					VIA DANTE ALIGHIERI n. 16 Piano S1						
Notifica					Partita			100007		Mod.58	
										-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L409 - Foglio 6 - Particella 1216

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993											
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		6	1216	15			C/6	5	54 m²		Euro 195,22 L. 378.000
					CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5080.357/1999)						
Indirizzo					VIA DANTE ALIGHIERI n. 16 Piano S1						
Notifica					Partita			100007		Mod.58	
										-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L409 - Foglio 6 - Particella 1216

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993

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			6	1216	15							
Indirizzo		VIA ALIGHIERI DANTE n. 16 Piano S I										
Notifica								Partita	100007		Mod.58	-
COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993												

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

Situazione degli intestati dal 09/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE	
		03029240151*	
Atto del 09/11/1999 Pubblico ufficiale GASPARRO Sede CORSICO (MI) Repertorio n. 3056 - CESSIONE A TITOLO GRATUITO Voltura n. 362110. 1/1999 - Pratica n. 574139 in atti dal 08/06/2001			

Situazione degli intestati dal 30/03/1993

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RI-AF S.R.L. sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)		09967370157*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/11/1999
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE: in atti dal 30/03/1993		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ALLEGATO "B"

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2000	L	7	8,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2850	L	8,9	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	1900	L	6,9	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1600	L	5,7	6,8	L
Box	Normale	800	1200	L	3,8	5,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2550	L	7,4	10,2	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	5,9	7,3	L



NOTAIO
AVV. FILIPPO SALVO

Via Guido Rossa, 14 - 20090 BUCCINASCO
tel. 02.4571.2082

Via Pergolesi, 16 - 20124 MILANO
tel. 02.6738.0110-6691999
www.spnotai.it



REPERTORIO n. *60280 **

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il diciassette marzo duemilaventisei.

In Buccinasco, Via Guido Rossa n.14, nel mio Studio.

Avanti a me **Filippo SALVO**, Notaio in Buccinasco, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

è presente:

PIAZZOLLA Giovanni, nato a Milano il 31 luglio 1979, ivi domiciliato in Via Vincenzo Foppa n.27, codice fiscale PZZ GNN 79L31 F205Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.B34937, della cui identità personale sono certo.

Il Comparente mi esibisce la perizia che precede, relativa alla stima del valore economico degli immobili siti in Comune di Trezzano sul Naviglio, Via Dante Alighierio n.16, attualmente identificati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 6, mappale 1216, subalterno 15 (Categoria C6) e foglio 6, mappale 1216, subalterno 17 (Categoria C6).

Detta relazione peritale è composta da una pagina, oltre allegati. Il Comparente mi chiede di asseverarla con giuramento, e, aderendo alla richiesta, ammonisco il Comparente ai sensi di legge, che

presta il giuramento,

ripetendo la formula di rito:

"Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità".

Indi la relazione peritale è sottoscritta in ogni foglio dal Comparente e da me Notaio.

Il presente verbale si allega alla relazione dopo l'ultima pagina della stessa.

Questo atto, dattiloscritto da persona mia fida e da me finito a mano, su un foglio per una pagina, ho letto alla Parte.

