

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

promossa da: **Condominio via Emilia n.36/56 in San Donato Milanese**

contro: **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **652/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Corpo 1 e 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca D'Angelo  
**Codice fiscale:** DNGLCU73C06F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Email:** archiparlando@libero.it  
**Pec:** dangelo.11264@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 9, subalterno 9**Corpo 2:** Autorimessa**Categoria:** Autorimessa [C6]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 8, subalterno 702**2. Stato di possesso****Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento**Possesso:** Occupato dal proprietario**Corpo 2:** Autorimessa**Possesso:** Occupata dal proprietario**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No**Corpo 1:** Autorimessa**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento**Corpo 2:** Autorimessa**5. Comproprietari****Beni:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097

**Lotti:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Comproprietari:** Comproprietari: nessuno (proprietà 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

**Corpo 2:** Autorimessa

**Comproprietari:** Comproprietari: nessuno (proprietà 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**Corpo 2:** Autorimessa

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo 2:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo 2:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Emilia n.42/46 – San Donato Milanese (Mi) - 20097

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 264.582,50



Beni in **San Donato Milanese**  
Località/Frazione (**Metanopoli**)  
Via Emilia n.42/46

**Lotto: 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo 1: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### Intestazione:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a Como il XXXXXXXXXXX - proprietario per 1/1

foglio 5, particella 9, subalterno 9, scheda catastale MI0374537 del 17.05.10, indirizzo Via Emilia n.42, piano 1, comune San Donato Milanese, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5 vani, superficie 94mq, rendita € 610.71

#### Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 17.05.11 – protocollo n.MI0473936 in atti dal 17.05.11

variazione del 17.05.10 protocollo n.MI0374537 in atti dal 17.05.10 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

variazione del 01.01.92 variazione del quadro tariffario

impianto meccanografico del 18.04.89

Millesimi di proprietà di parti comuni: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

#### Confini appartamento in contorno da atto notarile:

- proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, via Emilia;

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2010 (presente in catasto) non rispecchia completamente lo stato dei luoghi visionato.

### **Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni eseguite nell'appartamento:

1. la spalletta posta sulla parete sinistra della cucina, non presente sull'ultima pratica edilizia, veniva riportata erroneamente sul catastale;
2. il tavolato divisorio dei bagni veniva realizzato solamente fino ad h.200cm;
3. la larghezza della porta del locale soggiorno, denunciato sull'ultima pratica edilizia di 146cm,



veniva realizzata di 230cm.

4. le larghezze dei due bagni, denunciate nell'ultima pratica edilizia di 167cm e 168cm venivano rappresentate erroneamente catastale in maniera diversa;
5. la porta del bagno finestrato, veniva aperta verso la camera da letto e traslata per permettere la posa del wc sotto finestra.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano primo) - planimetria presentata in data 17.05.10.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano primo) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 20.01.20 con in giallo quelle le pareti demolite ed in rosso quella da sostituire.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 17.05.10	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 20.01.20

Descrizione delle opere da sanare: le piccole variazioni interne eseguite non variano le superfici dei locali. Quindi i rapporti aeroilluminanti dei locali denunciati nell'ultima pratica edilizia presentata rimangono invariati. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. del 02.02.06), completando in altezza il tavolato tra i bagni, dovrà essere eseguita una variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per miglior identificazione grafica.

variazione catastale: € 550.00

Oneri Totali a partire da: **€ 550.00**

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dovrà essere variata a seguito dei lavori di ripristino (ultima planimetria – D.I.A. del 02.02.06).



**Non Conforme****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento**Identificativo corpo 2: Autorimessa****Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46****Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX Il XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/1

foglio 5, particella 8, subalterno 702, scheda catastale MI0126323 del 22.02.10, indirizzo Via Emilia n.46, piano T, comune San Donato Milanese, categoria C/6, classe 6, consistenza 53mq, superficie 64mq, rendita € 172.45

**Derivante da:**

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 22.02.11 – protocollo n.MI0148951 in atti dal 22.02.11

variazione del 22.02.10 protocollo n.MI0126323 in atti dal 22.02.10 cambio di destinazione d'uso e variante toponomastica (numero civico).

variazione del 01.01.92 variazione del quadro tariffario

impianto meccanografico del 30.06.87

**Situazione dell'immobile fino al 22.02.10 – categoria C/1 negozi, botteghe**

Monteverdi Real Estate s.r.l. con sede in Milano - Cod. Fiscale: 05521500966 - proprietà per 1/1

foglio 5, particella 8, subalterno 4, indirizzo Via Emilia n.42, piano T, comune San Donato Milanese, categoria C/1, classe 6, consistenza 55mq, rendita € 1550,92

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore**Confini autorimessa in contorno da atto notarile:**

- cortile, altra unità immobiliare, cortile, altra unità mappale 5, roggia, altra unità immobiliare ed enti comuni;

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2010 (presente in catasto) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese in data 28.01.20 veniva verificata l'assenza della pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso del 2010 (presente nelle variazioni catastali).

L'immobile in oggetto veniva compravenduto come autorimessa a seguito di cambiamento di destinazione d'uso espresso solo sulla visura storica catastale.

L'autorimessa risultava accatastata fino al 22.02.10 come C/1 (negozi-botteghe) ed invece nell'unica pratica edilizia visionata PE 190/56 l'immobile veniva rappresentato con la destinazione d'uso di magazzino C/2.

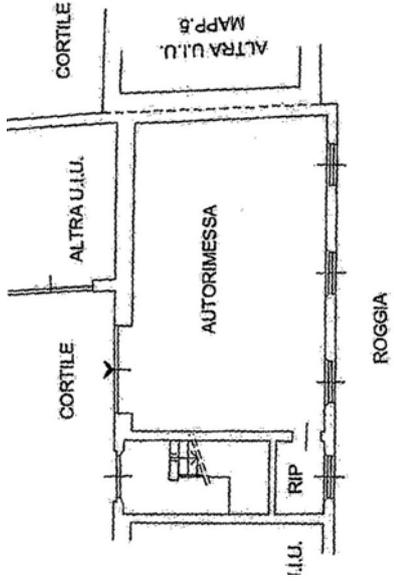
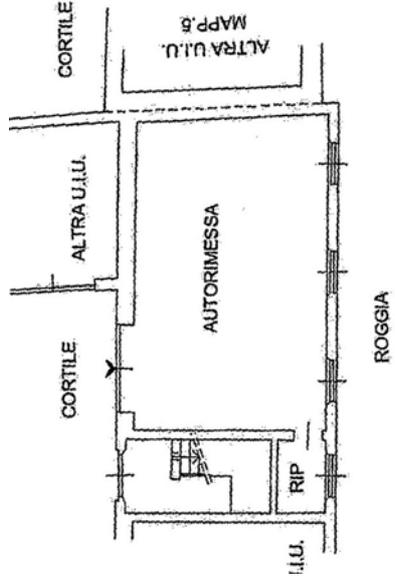
Inoltre durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni (rispetto alla pratica edilizia del 1956) eseguite nell'immobile:



1. la planimetria originaria (della pratica edilizia) non riportava il ripostiglio realizzato dietro al vano scale e riportato sul catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terra) - planimetria presentata in data 22.02.10.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 20.01.20.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO TERRA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 22.02.10	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 20.01.20
	

Descrizione delle opere da sanare: le opere richieste per realizzare il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa sono specificate nel capitolo 7.1.

Regolarizzabili mediante: al termine della pratica edilizia bisognerà effettuare una variazione catastale.

variazione catastale: € 550,00

Oneri Totali a partire da: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: deve essere presentata una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso con opere, da magazzino ad autorimessa. Dopo aver eseguito le opere edilizie prescritte dai Vigili del Fuoco deve essere presentata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso aggiornando la planimetria presente in catasto. Oppure nel caso ove si decidesse di non presentare il cambio di destinazione d'uso dovrà essere eseguita una variazione catastale per riportare l'unità immobiliare a magazzino/deposito.

**Non Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Ubicazione e descrizione dell'immobile:**

la proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di San Donato Milanese nella zona di Metanopoli posta a confine con il comune di Milano. Lo stabile risale, presumibilmente, ai primi anni '50 e presenta finiture generali di tipo economico con tipologia in linea avente doppio affaccio. L'edificio è collocato in una zona periferica (a nord/ovest rispetto al centro) nel quartiere di Metanopoli, caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale e terziaria. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari, con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri.

San Donato Milanese è un comune italiano di 32.644 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. La maggior parte del territorio è fortemente antropizzato anche se fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Lo sviluppo più importante del comune avvenne nel secondo dopoguerra, quando l'allora paese di contadini si trasformò nell'aggregato urbano odierno. In particolare l'insediamento del Centro Direzionale ENI nel comune creò un gran numero di posti di lavoro che attirarono alla città numerosi abitanti, fino a raggiungere e superare il tetto delle 30.000 unità.

L'edificio in oggetto si trova nelle vicinanze di Metanopoli (la città del metano) è una frazione di San Donato Milanese, costruita nel 1952 dall'Ente Nazionale Idrocarburi (ENI).

Secondo il progetto di Enrico Mattei, Metanopoli doveva essere la città ideale dell'azienda e dei lavoratori ENI come Ivrea lo era per la Olivetti.

Essa era composta nel progetto originario (e nella successiva realizzazione) da una serie di edifici: il centro direzionale, con gli uffici centrali delle società del gruppo, il quartiere scientifico, con la Scuola di Studi Superiori sugli Idrocarburi ed i laboratori scientifico-tecnici, il quartiere industriale, con le officine ed i magazzini della SNAM, il motel per i camionisti e gli automobilisti, la stazione di servizio e di rifornimento ed infine il quartiere residenziale con le abitazioni dei dipendenti, la chiesa, gli impianti sportivi, e uno dei primi supermercati.

L'area è servita da diverse linee di autobus e dalla fermata della metropolitana di San Donato che insiste però nel comune di Milano e da diverse stazioni di bike sharing.

Discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In treno - Stazione di Milano Centrale. Inoltre il quartiere è collegato al centro della città e ai comuni limitrofi attraverso la Linea 3 della Metropolitana Milanese con la fermata di San Donato.

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - 9 km da piazza Duomo/Milano, raggiungibile in 30 minuti.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi commerciali utili alla residenza

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro storico di Milano

**Attrazioni paesaggistiche:** vicinanza con Parco Agricolo Sud Milano

**Attrazioni storiche:**

-Pieve di San Donato Milanese. La chiesa più antica di San Donato è una chiesa prepositurale dedicata al patrono san Donato;

-Chiesa di Sant'Enrico. Chiesa edificata nel 1963 su progetto di Ignazio Gardella;

-Chiesa di Santa Barbara. Chiesa voluta da Enrico Mattei e inaugurata nel 1955, fu progettata dall'architetto Mario Bacciocchi, all'interno vi è un mosaico di 700 metri quadrati di Vincenzo Tomea rappresentante la crocifissione di Cristo, la porta bronzea della chiesa fu fatta dagli scultori Arnaldo e Giò Pomodoro mentre il soffitto è ornato da pannelli di Tommaso Cascella;

-Chiesa di San Donato.

**Principali collegamenti pubblici:** già specificati sopra.



**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42****Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46**

Durante il sopralluogo effettuato il 20.01.20, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato dal proprietario.

Lo scrivente ha fornito alla famiglia del proprietario le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 17.12.19 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati al proprietario Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di locatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale del proprietario non sono risultati contratti di locazione registrati.

**Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria

- Ipoteca volontaria attiva;



4.2.2 *Pignoramenti:*4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna venuta a conoscenza dello scrivente.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Avvertenze ulteriori:** Si è proceduto, inoltre, alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 04.06.19 ad oggi poiché l'ispezione versata nel fascicolo era aggiornata sino al 03.06.19. Dalla nuova ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente il giorno 18.12.19 non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignora-

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e Autorimessa

**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 18.12.19**

4.3 **Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42**

**Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1085.96€

**Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:**  
spese gestione ultimo biennio: 1.233.42€

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 11.507,53€

**Millesimi di proprietà:** riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non è dotato di ascensore e quindi non risulta accessibile ai disabili (l'unità abitativa è situata al piano primo). Costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche poste all'entrata dell'unità immobiliare difficilmente preventivabile (ascensore di piccole dimensioni applicabile al centro del corpo scala e servo scala da applicare nell'androne in corrispondenza dell'ingresso del condominio).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** cortile indiviso per parcheggio automobili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente nella banca dati del Cened ma scaduta il 20.07.19.

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificati

**Avvertenze ulteriori:** non specificate

**Allegato n.4 – saldo spese condominiali**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42****Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46**

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività prot. 4044 rif. n.20/2006

Oggetto: opere interne appartamento

Presentazione in data: 02.02.06 e comunicazione di fine lavori in data 23.01.09 presentata in data 03.12.09

Note: il rogito del 12.07.10 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi escluso la pratica edilizia presentata in data 02.02.06.

In data 24.12.19 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Donato Milanese richiedendo di poter visionare le pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto di stima.

Il responsabile del procedimento rispondeva allo scrivente tramite PEC precisando che dalla ricerca informatizzata inerente all'immobile in oggetto aveva individuato le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n.190/1956 – intestata ad Enginoli Emilio e relativa all'edificazione dello stabile;
- P.E. n.208/1957 – intestata ad Enginoli Emilio e relativa al sopralzo dello stabile;
- D.I.A. n.20/2006 – intestata alla società L'Ambrosiana Immobiliare per intervento di manutenzione straordinaria appartamento piano 1° sub.9 civico 42.

Inoltre il tecnico comunale specificava. "si comunica che in merito alla richiesta di atti relativi all'immobile C/6, individuato al Fg. 5, mapp. 8, sub. 702 non risulta associata nessuna pratica...".

In data 28.01.20 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Milanese consultando la D.I.A. del 02.02.06 (riguardante il sub.9) ed in particolare estraeva copia di:

- modulo D.I.A.
- planimetrie stato di fatto piano primo
- planimetrie progetto piano primo
- planimetrie gialli/rossi piano primo
- calcoli aeroilluminanti
- dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo



In data 28.01.20 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Milanese consultando il P.E. n.190/1956 (riguardante il sub.702) ed in particolare estraeva copia di:

- modulo nulla osta per esecuzione lavori edili intestato al sig. Enginoli Emilio riguardante l'autorizzazione a costruire un magazzino con sopralzo di abitazione del 10.12.56
- modulo per l'autorizzazione di abitabilità relativo alla costruzione del magazzino con sopralzo del 03.05.57
- estratto di mappa catastale
- planimetria pian terreno-magazzini
- planimetria piano primo abitazioni
- sezioni

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'unità abitativa in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativo al corpo:** Appartamento e autorimessa

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni eseguite nell'appartamento:

1. il tavolato divisorio dei bagni veniva realizzato solamente fino ad h.200cm;
2. la larghezza della porta del locale soggiorno, denunciato sull'ultima pratica edilizia di 146cm, veniva realizzata di 230cm;
3. la porta del bagno finestrato, veniva aperta verso la camera da letto e traslata per permettere la posa del wc sotto finestra.

Regolarizzabili mediante: opere di manutenzione ordinaria per ripristinare lo stato dei luoghi descritto nell'ultima pratica edilizia presentata.

Descrizione delle opere da sanare: le piccole variazioni interne eseguite non variano le superfici dei locali. Quindi i rapporti aeroilluminanti dei locali denunciati nell'ultima pratica edilizia presentata rimangono invariati. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. del 02.02.06), completando in altezza il tavolato tra i bagni, dovrà essere eseguita una variazione catastale.

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano primo DIA presentata e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 20.01.20 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite.

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie riguardanti il completando in altezza il tavolato tra i bagni può essere computato nella cifra a corpo a partire da 500,00€ (comprensivo di allestimento del cantiere, costruzioni, ripristino pareti e tinteggiatura). Veniva rilevata la presenza dell'aspirazione forzata.

pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: **€ 500,00**



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA D.I.A.	PLANIM. D.I.A. CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 02.02.06	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 20.01.20

**Non Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

**Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Milanese**

**Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese in data 28.01.20 veniva verificata l'assenza della pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso del 2010 (presente nelle variazioni catastali).

L'immobile in oggetto veniva compravenduto come autorimessa a seguito di cambiamento di destinazione d'uso espresso solo sulla visura storica catastale.

L'autorimessa risultava accatastata fino al 22.02.10 come C/1 (negozi-botteghe) ed invece nell'unica pratica edilizia visionata PE 190/56 l'immobile veniva rappresentato con la destinazione d'uso di magazzino C/2.

Inoltre durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni (rispetto alla pratica edilizia del 1956) eseguite nell'immobile:

1. la planimetria originaria non riportava il ripostiglio realizzato dietro al vano scale.

Regolarizzabili mediante: deve essere presentata una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso con opere da magazzino ad autorimessa. Dopo aver eseguito le opere edilizie prescritte dai Vigili del Fuoco deve essere presentata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso aggiornando la planimetria presente in catasto.

**Autorimesse di capacità non superiore a nove autoveicoli**

Per le autorimesse di tipo misto sono previste strutture portanti con caratteristiche di resistenza al fuoco R60 e se di separazione REI 60, porte di comunicazione con locali a diversa destinazione d'uso (purchè ammissibile in relazione all'autorimessa) metalliche, piene ed a chiusura automati-



ca, superficie di aerazione naturale complessiva non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta, altezza non inferiore a 2m, eventuale suddivisione interna in box con strutture almeno REI 30, aerazione con aperture permanenti per i box, in alto ed in basso, di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta, anche, eventualmente, realizzata sulla corsia di manovra.

Le autorimesse miste o isolate, a box affacciate su spazio a cielo libero, qualunque sia la capienza e l'estensione non sono soggette al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, ma devono comunque sottostare alle prescrizioni sopra citate.

Descrizione delle opere da sanare: prima di presentare la pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da magazzino C/2 ad autorimessa C/6, in presenza delle abitazioni poste al piano primo, devono essere verificate le seguenti condizioni tecniche mediante saggi distruttivi preventivi delle partizioni murarie presenti:

1. la struttura del solaio che divide il piano terra dal primo deve essere resistente al fuoco REI 60. A tal proposito sull'intradosso del plafone venivano anche osservate delle pignatte in laterizio con parti mancanti da ripristinare;
2. le pareti che dividono la proprietà dai confinanti devono essere resistenti al fuoco REI 60;

Al termine dell'analisi tecnica della statigrafia presente nell'immobile potrà essere stimato il costo delle opere inerenti al cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito ad autorimessa.

Non potendo in sede di perizia eseguire saggi distruttivi sull'immobile oggetto di pignoramento si rimanda tale analisi tecnica alla fase di vendita. L'immobile pertanto verrà stimato come magazzino – deposito (categoria catastale C/2) come riportato nell'ultimo titolo edilizio presentato ed allegato alla presente perizia.

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie (per il cambio di destinazione d'uso con opere) non può essere computato. Al termine dell'analisi tecnica della statigrafia presente nell'immobile potrà essere stimato il costo delle opere inerenti al cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito ad autorimessa (in base alla resistenza al fuoco dei materiali rilevati).

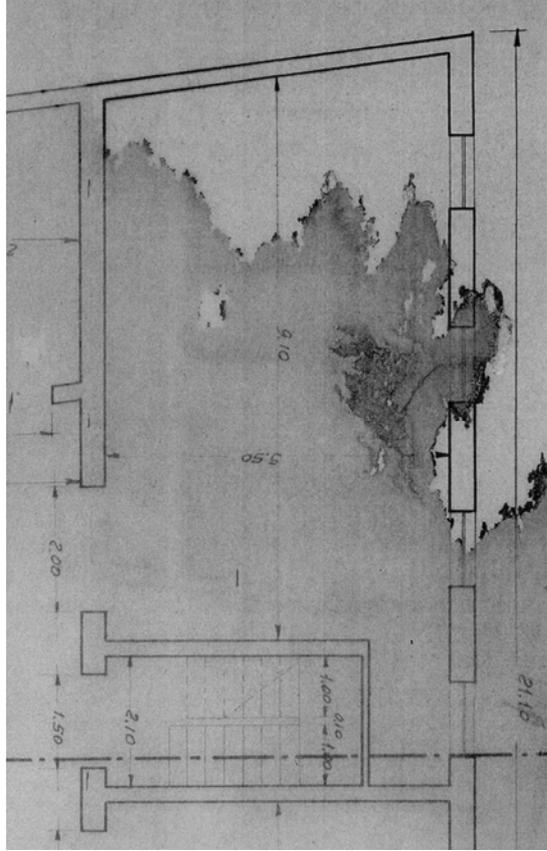
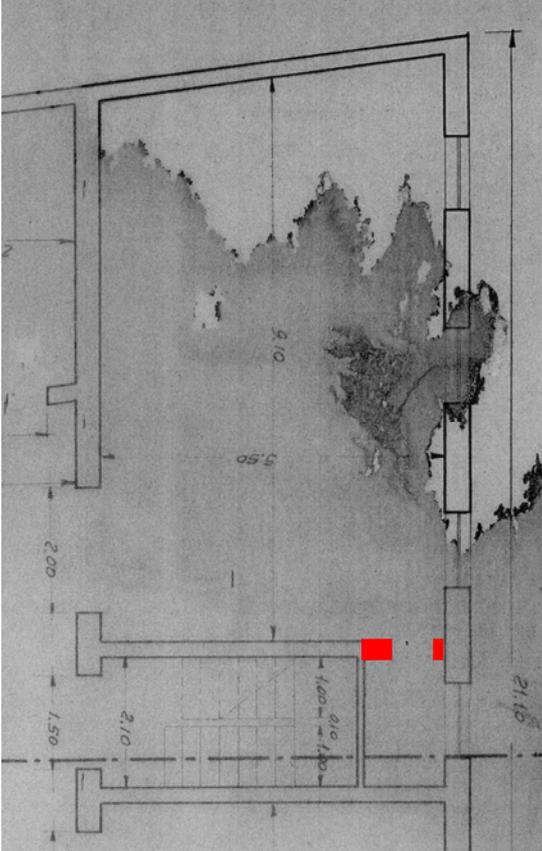
pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: -----

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano primo P.E. presentato e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 20.01.20 con in rosso le murature di nuova costruzione.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA P.E. n.190/1956	PLANIMETRIA P.E. CON MODIFICHE
PIANO TERRA PLANIMETRIA PRESENTATA NEL 1956	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 20.01.20
	

**Non Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa

**Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Milanese**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.42**

**Autorimessa [C6] sita in San Donato Milanese CAP: 20097, Via Emilia n.46**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di San Donato Milanese è stato approvato il 2 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera
Zona omogenea:	Classificazione e disciplina d'uso - Tav. 01 Ambienti del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 22 del 23.07.2015 di approvazione definitiva della variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 8 del d.p.r.



Zona omogenea:	Classificazione e disciplina d'uso - Tav. 01 Ambienti del tessuto urbano consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

**Conforme.**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento - Autorimessa

#### Corpo 1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Donato Milanese, Via Emilia n.42**

Immobile facente parte di un edificio con tipologia a corte dotato di androne e corpo scala interno affacciato sul cortile, ma senza ascensore. Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno zona notte e due servizi igienici. L'unità abitativa è dotata di doppio affaccio finestrato esposto a sud/ovest e nord/est e di due balconi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo = appartamento **100.2mq** + balcone n.1 (sup. 3.6mq – sup. ragguagliata 1.2mq) + balcone n.2 (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 0.7mq) = **102.1mq**

**Totale appartamento = 102.1mq**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nei primi anni '50

L'appartamento è stato presumibilmente ristrutturato nel 2006 (DIA per opere interne)

Ha un'altezza interna di: 3.03m

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. I bagni e la cucina dell'appartamento sono stati ristrutturati presumibilmente nel 2006. Gli infissi dell'unità abitativa sono stati sostituiti. Gli impianti e i pavimenti sono in buono stato conservativo. Il vano scale comune dell'edificio è in scarse condizioni (si segnala umidità di risalita capillare dal piede di fondazione e fenomeni infiltrativi in corrispondenza della facciata). I prospetti dell'edificio sono in discrete condizioni manutentive.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi/ballatoi	materiale: <b>travetti e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>struttura mista</b> materiale: <b>laterizio + c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe sovrapposte</b> materiale: <b>mensole a sbalzo</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>si presume con struttura il latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura mista + c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta battente</b> materiale: <b>alluminio - con vetrocamera</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: ----- condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>da verificare</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>laminato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale interne	posizione: ----- rivestimento: ----- condizioni: -----
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>certificazioni non consegnate allo scrivente</b>



Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>presente - sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>certificazioni non consegnate allo scrivente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in piombo/pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo+acqua calda</b> alimentazione: <b>gas</b> rete di distribuzione: <b>caldaietta interna e tubazioni sottotraccia</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>certificazioni non consegnate allo scrivente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>presente</b> alimentazione: <b>elettrica</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 2250,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di San Donato Milanese – Trivulzina, Bordolano, Metanopoli) per l'appartamento in oggetto essendo stato ristrutturato e posto al primo piano senza ascensore.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo = appartamento **100.2mq** + balcone n.1 (sup. 3.6mq – sup. ragguagliata 1.2mq) + balcone n.2 (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 0.7mq) = **102.1mq**

**Totale appartamento = 102.1mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	100.2+accessori	1,00	100.2
		<b>100.2</b>		<b>100.2</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2019

Zona: centrale di San Donato Milanese – (Trivulzina, Bordolano, Metanopoli)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2800

**Valore di mercato stimato (€/mq): 2250**

#### Accessori

Appartamento

balcone n.1 (sup. 3.6mq – sup. ragguagliata 1.2mq) = 2700,00€

balcone n.2 (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 0.7mq) = 1575.00€

#### Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - adeguato presumibilmente nel 2006

Impianto si presume a norma.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non consegnate allo scrivente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo gas con caldaietta interna

Acqua calda con stessa caldaietta a gas

Stato impianto: da verificare

Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2006

Impianto da far verificare ad installatore specializzato

Dichiarazione di conformità non consegnata allo scrivente

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento con split e motocondensante

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

#### Corpo 2

Descrizione: **Magazzino/Deposito [C2] sito in San Donato Milanese in Via Emilia n.46**

*Come specificato nel punto 7.1, durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese in data 28.01.20 veniva verificata l'assenza della pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa. L'immobile pertanto verrà stimato come magazzino – deposito (categoria catastale C/2) come riportato nell'ultimo titolo edilizio presentato ed allegato alla presente perizia.*

Vano ad uso deposito/magazzino posto al piano terra del cortile dell'edificio con accesso mediante serranda avvolgibile. L'unità immobiliare è dotata di accesso carraio dal civico 46. All'interno del magazzino è presente l'impianto elettrico e l'acqua corrente. Inoltre il deposito è dotato di un affaccio finestrato posto a nord-est.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXX



Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano terra** – deposito/magazzino = **60.9mq**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nei primi degli anni '50

Materiali utilizzati: il deposito è dotato ancora dei materiali originari di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con: il sub. 702; ha un'altezza interna di circa: 240cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il deposito si trova in scarse condizioni essendo stato costruito presumibilmente nei primi degli anni '50 e mantenuto in scarso stato conservativo (presenza di umidità di risalita capillare al piede di fondazione).

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>solaio travetti e laterizio</b> materiale: <b>laterizio e putrelle in ferro</b> condizioni: <b>scarse (alcune pignatte sono da ripristinare)</b>
Fondazioni	materiale: <b>muratura mista</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura mista</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Portone condominiale	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>serranda avvolgibile</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse (presenza di umidità di risalita)</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Impianti:

Antincendio	tipologia: -----
Elettrico	tipologia: <b>canaline a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: All'interno della magazzino/deposito sono presenti n.4 aperture finestrate ed un ripostiglio

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato del magazzino/deposito è stato valutato pari a 850,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valo-



re massimo delle quotazioni di mercato (motivato dal facile accesso carraio) rispetto alla tipologia di magazzino, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di San Donato Milanese (Trivulzina, Bordolano, Metanopoli) per il deposito/cantina che presenta un'altezza di 240cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/cantina	sup lorda di pavimento	60.9	1,00	60.9
		<b>60.9</b>		<b>60.9</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito/magazzino

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2019

Zona: centrale di San Donato Milanese (Trivulzina, Bordolano, Metanopoli)

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 850

**Valore di mercato stimato (€/mq): 850**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: impianto datato

Impianto da far verificare ad impiantista certificato.

La dichiarazione di conformità non veniva consegnata allo scrivente

Impianti:

Presenza di impianto elettrico e acqua corrente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2019, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;



- il fabbricato presenta una collocazione semicentrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia a corte lombarda presumibilmente risalente ai primi anni '50;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente la fermata della linea M3 si San Donato che collega il comune al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente il Centro sportivo Enrico Mattei;
- nelle dirette vicinanze è presente lo svincolo della tangenziale est;
- l'appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a sud/ovest ed nord/est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento si trova al primo piano senza ascensore ed è stato ristrutturato;
- la mancanza dell'ascensore può scoraggiare l'acquisto delle persone anziane o a ridotta capacità motoria;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '50;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'appartamento è dotato di deposito/magazzino (corpo 2);
- l'appartamento è dotato di due balconi;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dotazioni impiantistiche, non è potenzialmente divisibile in due porzioni.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata dal proprietario con la sua famiglia).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di San Donato Milanese;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 2250,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di San Donato Milanese – Trivulzina, Bordolano, Metanopoli) per l'appartamento in oggetto essendo stato ristrutturato e posto al primo piano senza ascensore.

Il prezzo unitario di mercato del magazzino/deposito è stato valutato pari a 850,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (motivato dal facile accesso carraio) rispetto alla tipologia di magazzino, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di San



Donato Milanese (Trivulzina, Bordolano, Metanopoli) per il deposito/cantina che presenta un'altezza di 240cm

### 8.3 Valutazione corpi

#### Corpo 1 – Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	100,2	€ 2.250,00	€ 225.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 225.450,00
Valore corpo			€ 225.450,00
Valore Accessori			€ 4.275,00
Valore complessivo intero			€ 229.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 229.725,00

#### Corpo 2 – Magazzino/Deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino/deposito	60,9	€ 850,00	€ 51.765,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.765,00
Valore corpo			€ 51.765,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.765,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.765,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	100,2 + accessori	€ 229.725,00	€ 229.725,00
Magazzino/Deposito	Magazzino/Deposito [C2]	60.9	€ 51.765,00	€ 51.765,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 5% )	€ 14.074,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.233,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 1.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 2.244,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto – Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 264.582,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 264.582,50



Milano il 10/04/2020

**Arch. Luca D'Angelo**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) saldo spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita trascritto parzialmente dallo scrivente
- 6) accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Milanese
- 7) foto esterne ed interne

