



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1348/2021

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Ciocca Maurizio Giuseppe**

Procedente: XXX

Esecutato: XXX

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di San Donato Milanese (MI),  
Via Piave n. 14



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*

*C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*

*Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974*

*E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it*



**RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI****CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSI CORTILE AD USO ESCLUSIVO E CANTINA)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T-S1**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, servizio, locale camera e ripostiglio interno; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile ad uso esclusivo di pertinenza al piano terra, e un vano di cantina sito al piano interrato.**

L'unità immobiliare abitativa al piano terra, con l'annesso cortile ad uso esclusivo al piano T, e l'annessa cantina al piano S1, sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 66,00**;

**DATI CATASTALI:**

**foglio 22, particella 20, subalterno 702**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 66, totale escluse aree scoperte: mq. 62, Rendita Catastale Euro 361,52, Via Piave n. 14, piano: T-S1.

**CORPO A.1 (POSTO AUTO PERTINENZIALE)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Posto auto pertinenziale, sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T.** L'unità immobiliare – Posto auto al piano T sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 15,00**;

**DATI CATASTALI:**

**foglio 22, particella 20, subalterno 712**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 42,14, Via Piave n. 14, piano: T.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Valore degli immobili: considerati liberi- prezzo base d'asta:</b> | <b>Euro 135.000,00</b> |
| Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):  | Euro 115.000,00        |

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 26/09/2022 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 28/09/2022 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



## LOTTO UNICO

Corpo A e A.1 – Appartamento e annessi cortile, cantina e posto auto

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSI CORTILE AD USO ESCLUSIVO E CANTINA)

##### 1.1. Descrizione dei beni

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, servizio, locale camera e ripostiglio interno; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile ad uso esclusivo di pertinenza al piano terra, e un vano di cantina sito al piano interrato.**

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, celibe.

##### 1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (MI), alla data del **05/10/2022**, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 22, particella 20, subalterno 702**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 66, totale escluse aree scoperte: mq. 62, Rendita Catastale Euro 361,52, Via Piave n. 14, piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 08/11/2005 pratica n. MI0741854 in atti dal 08/11/2005 ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 124415.1/2005), con contestuale soppressione dei subb. 2-3-4-5-6-7-8-501.

##### 1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento e dell'annesso cortile ad uso esclusivo: mappale 20, mappale 20, locale immondezzaio al sub. 701, vano scala e pianerottolo e androni comuni al sub. 701, via Piave, posto auto al sub. 712 stessa ditta, via Piave, mappale 20;

Dell'annessa cantina: mappale 20, cantina di terzi, corridoio comune di accesso al sub. 701, cantina di terzi.

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

Nessuna.

#### CORPO A.1 (POSTO AUTO PERTINENZIALE)

##### 1.6. Descrizione dei beni

**Posto auto pertinenziale, sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T.**

##### 1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, celibe.



**1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (MI), alla data del 05/10/2022, come segue:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 22, particella 20, subalterno 712**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 42,14, Via Piave n. 14, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 08/11/2005 pratica n. MI0741854 in atti dal 08/11/2005 ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 124415.1/2005), con contestuale soppressione dei subb. 2-3-4-5-6-7-8-501.

**1.9. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Cortile ad uso esclusivo al sub. 702 stessa ditta, appartamento al sub. 702 stessa ditta, cortile ad uso esclusivo al sub. 702 stessa ditta, via Piave.

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONI DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14

Fascia/zona: B1/Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

(dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici:

L'area di appartenenza risulta a Sud/Ovest, decentrata rispetto al centro cittadino e racchiusa nella fascia tra la SS9 e il sedime ferroviario, nonché, risulta in prossimità dello svincolo autostradale/tangenziale; l'area a contorno del fabbricato in questione è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale; si rilevano nelle vicinanze, un'area industriale a confine Ovest, la "Via Emilia", la quale collega lo stesso Comune con il Comune di San Giuliano Milanese (MI), e a Sud ampie aree a verde con una destinazione agricola.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché i mezzi di comunicazione pubblici e la stazione ferroviaria, sono presenti nel raggio di 500mt e verso il centro cittadino.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 1,5km, mentre l'innesto di San Donato Milanese (MI) della tangenziale Est di Milano dista circa 6,5km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali. Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di buon livello urbano.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Agli inizi degli anni 2000, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo 7°, ha demolito e ricostruito fedelmente il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame; il nuovo fabbricato consta di 5 piani residenziali



fuori terra, oltre al piano interrato destinato alle cantine e ad enti comuni, avente accesso pedonale dal civico n. 14 della Via Piave, nonché accesso carraio distinto, sempre dalla stessa Via.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio; copertura con orditura portante e secondaria in legno e manto in tegole;
- facciate: rivestimento prevalente con intonaco civile/plastico e mattoni per l'ingresso esterno principale ed interno protetti e per i parapetti dei balconi ai piani superiori;
- accesso esterno: ingresso con cancello in ferro protetto da copertura;
- accesso esterno corpo scale: portoncino in alluminio termo laccato di colore nero e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso rivestite con intonaco civile; pavimentazione dell'atrio e dei pianerottoli in piastrelle di ceramica;
- scale: a rampe parallele con pedoca e rivestite in lastre di serizzo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSI CORTILE AD USO ESCLUSIVO E CANTINA)**

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T-S1**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, servizio, locale camera e ripostiglio interno; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile ad uso esclusivo di pertinenza al piano terra, e un vano di cantina sito al piano interrato.**

#### **APPARTAMENTO al piano terra:**

- esposizione: Nord/Ovest e Sud;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno di colore bianco dentro e marrone fuori;
- sistema di protezione: persiane in legno e cancelletti interno in ferro;
- porte interne: in legno scorrevoli interno muro e di colore marrone;
- pareti: le pareti sono intonacate e normalmente tinteggiate; si rilevano alcune pareti trattate con cappottino interno;
- pavimenti: la pavimentazione del soggiorno/cucina, del disimpegno e del servizio, è costituita da piastrelle di ceramica e del locale camera/ripostiglio è costituita da parquet;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per lo spazio cucina e per il servizio solo lato doccia;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione) con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- impianto condizionamento: presente tipo split solo nel locale soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa;
- condizioni generali: buone.

#### **ANNESSO CORTILE AD USO ESCLUSIVO al piano terra:**

- le due aree cortilizie sono adibite a verde e/o percorso pedonale, il quale risulta interamente ricoperto da piante e siepi in data sopralluogo;
- condizioni generali: non curato/abbandonato, come si evince dalla doc. fotografica.



**ANNESSA CANTINA al piano interrato:**

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente.

**CORPO A.1 (POSTO AUTO PERTINENZIALE)**

**Annesso Posto auto pertinenziale (all'interno del cortile pertinenziale), sito in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Piave n. 14, piano T.**

- porta d'accesso esterno: in ferro verniciato ad ante.

**OSSERVAZIONI:**

Allo stato di fatto in data sopralluogo, si attesta che sull'intera superficie del posto auto, posto all'interno dell'area del cortile pertinenziale, è stata realizzata una pedana in legno a livello del gradino della porta finestra, ovvero, a quota del soggiorno dell'appartamento, nonché, è stato realizzato un pergolato con una struttura in legno a formazione di un patio. A tal riguardo, si rimanda al capitolo 7° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

**2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita di attestato di prestazione energetica in corso di validità.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopraccitata.

**3. STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione dei beni**

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 22/12/2022, alla presenza, e previo consenso, del proprietario.  
In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 07/10/2022 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

**4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Fabio Franco, Notaio in Canegrate (MI), che fa stato fino al 14/03/2022, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 05/10/2022 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:





- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 05/10/2022, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Roberto Corengia, con sede in San Giuliano Milanese (MI), via Risorgimento n. 3/b, (Creditore procedente), che a mezzo mail in data 20/11/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.557,00  
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 3.114,00 circa  
 Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto  
 Cause in corso: non conosciuto  
 Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute 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

Non conosciuto

### 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di San Donato Milanese (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 07/02/2023, e riportandosi a quanto già enunciato al Capitolo 2.2., l'esperto, dapprima, conferma che agli inizi degli anni 2000, la XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ha demolito e ricostruito fedelmente il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame; conseguentemente, si attesta che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di S. Donato Milanese (MI)

#### **ATTI DI FABBRICA ORIGINALI:**

- **Pratica di costruzione edile n. 46/1953: Nulla Osta datato 21/12/1953**, per: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione posto in località Città Giardino, fraz. Certosa;



- Autorizzazione di abitabilità, pratica n. 46/53, datata 05/01/1957 (e relativa Domanda);
- Concessione edilizia in sanatoria datata 14/05/1992, prot. n. 23976, pratica n. 1463/86, relativa alla domanda di condono datata 22/12/1986 n. 23916.

#### ATTI EDILIZI INERENTI LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RESIDENZIALE:

**PRATICA EDILIZIA N. 14/2003** - richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- **Pratica Edilizia D.I.A. n. 14/2003 del 10/02/2003 prot. n. 4205**, per: ristrutturazione edilizia immobile residenziale esistente via Piave n. 14 con esecuzione di modifiche interne, esterne e strutturali, ridistribuzione delle unità abitative e recupero del sottotetto ai fini abitativi ex L.R. 15/96, per la formazione di un totale di 10 unità abitative, distribuite in 5 piani fuori terra e un piano interrato con cantine ed enti comuni;
- **Comunicazione del Comune di San Donato Milanese (MI) datata 17/12/2003, prot. n. 35165 del 24/12/2003, di presa atto della comunicazione prot. n. 32042 del 19/11/2003 della Società richiedente** riguardante problematica di stabilità strutturale dell'immobile in fase di ristrutturazione, con contestuale **comunicazione di intervento mediante demolizione dell'edificio, con successiva fedele ricostruzione;**
- **Successiva Variante datata 03/10/2005 prot. n. 27427, pratica n. 14/2003**, per: Variante non essenziale al progetto D.I.A. n. 87 prot. n. 28740 del 16/10/2003, progetto per ristrutturazione e recupero sottotetto di palazzina di 10 appartamenti;
- **Dichiarazione di fine lavori (16/01/2006) e certificazione di collaudo, Richiesta di rilascio del certificato di agibilità**, medesimo prot. n. 16902 del 25/05/2006;
- **Certificato di agibilità, pratica edilizia D.I.A. n. 14/2003 e 14/2003 1<sup>a</sup> Var., datato 03/11/2006.**

#### OSSERVAZIONI:

In merito al posto auto pertinenziale di cui al CORPO A.1, come già descritto al Capitolo 2<sup>o</sup> Descrizione dei beni e nelle Osservazioni preliminari, si ribadisce che sull'intera superficie del suddetto, posto all'interno dell'area del cortile pertinenziale, è stata realizzata una pedana in legno a livello del gradino della porta finestra e a quota del soggiorno dell'appartamento, nonché, è stato realizzato un pergolato con una struttura in legno a formazione di un patio.

A tal riguardo, l'esperto, preventivamente, ha chiesto all'attuale proprietario informazioni in merito all'eventuale presentazione di una specifica pratica edilizia, il quale ha dichiarato di aver presentato la relativa pratica e che avrebbe fornito la documentazione necessaria, mai pervenuta; conseguentemente, in riferimento all'accesso agli atti edilizi Comunali del fabbricato e alle pratiche successive, lo stesso Responsabile dell'Edilizia Privata, previa ricerca richiesta dall'esperto, ha confermato di non aver rivenuto nulla in merito a tale pratica, e pertanto, in assenza di tale documentazione, l'esperto non può far altro che attestare che quanto realizzato sia a tutti gli effetti abusivo, precisando che in caso di rinvenimento della pratica edilizia, presenterà integrazione alla relazione di stima.

#### 7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare dapprima che all'interno dell'appartamento oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale**, precisando comunque, oltre alla difformità rivelata per quanto concerne il posto auto sopra esposto nelle Osservazioni, di aver rilevato una difformità edilizia e catastale riconducibile al muro di confine del cortile pertinenziale posto a Sud/Est/Ovest, ad angolo tra la Via Piave e la strada di servizio, ovvero, lo stesso muro di confine risulta allo stato di fatto un angolo retto a 90°, a favore dell'area cortilizia oggetto di stima, contrariamente a quanto descritto nelle planimetrie edilizie e



catastali, ovvero, lo stesso angolo risulta tagliato a circa 60° a decurtazione del cortile ad uso esclusivo ed oggetto di stima.

#### REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene altresì necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e del nuovo Docfa in relazione all'aggiornamento della scheda catastale.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare al piano terra, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 – Abitazione di tipo civile pari ad una consistenza catastale di vani 3,5.**  
**Unità immobiliare C/6 – Posto auto pari ad una consistenza catastale di mq. 16.**

| Destinazione                     | U.M. | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|----------------------------------|------|------------------|--------------|------------------------|
| appartamento piano T             | mq.  | 59,77            | 100%         | 59,77                  |
| cortile escl. (fino a 25 mq) P.T | mq.  | 25,00            | 15%          | 3,75                   |
| cortile escl. (oltre a 25 mq) P. | mq.  | 17,00            | 5%           | 0,85                   |
| cantina piano S1                 | mq.  | 6,50             | 25%          | 1,63                   |
| <b>Totale parziale</b>           | mq.  | <b>108,27</b>    | 100%         | <b>66,00</b>           |
| posto auto piano T               | mq.  | 15,00            | 100%         | 15,00                  |
| <b>Totale generale</b>           | mq.  | <b>123,27</b>    |              | <b>81,00</b>           |

## 9. STIMA

### 9.1. Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in quanto la zona risulta vicina ai numerosi servizi presenti nelle vicinanze, di conseguenza, godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la vicinanza alle arterie principali di interconnessione ai vicini innesti della viabilità autostradale. Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla demolizione e nuova edificazione, nonché, all'attuale manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni,



l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto, tenendo conto degli annessi cortile ad uso esclusivo, cantina al piano S1 e posto auto pertinenziale, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, in relazione alla tipologia dei locali e consistenza degli stessi.

#### **CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, **il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.**

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, **i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:**

**ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, altezza di piano (terra), presenza del cortile ad uso esclusivo, della cantina e del posto auto pertinenziale, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali e materiali impiegati, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione,** altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di San Donato Milanese (MI) – Via Piave e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno **la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.**

## **9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi**

### **FONTI DI INFORMAZIONE:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di San Donato Milanese (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### **PARAMETRI ESTIMATIVI:**

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 1° semestre 2022

## **9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà**

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.050,00/mq.**



| Descrizione               | Livello  | Superficie commerciale mq. | Valore mq. | Valore complessivo  |
|---------------------------|----------|----------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento              | piano T  | 59,77                      | € 2.050,00 | € 122.528,50        |
| Cortile uso escl.         | piano T  | 4,60                       | € 2.050,00 | € 9.430,00          |
| Cantina                   | piano S1 | 1,63                       | € 2.050,00 | € 3.341,50          |
| Posto auto pert.          | piano T  | 15,00                      | a corpo    | € 12.000,00         |
| <b>Totale</b>             |          | <b>81,00</b>               |            | <b>€ 147.300,00</b> |
| <b>Totale arrotondato</b> |          |                            |            | <b>€ 147.000,00</b> |

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>     | <b>€ 147.000,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)      | -€ 7.350,00         |
| Debiti condominiali (biennio approssimativo)          | -€ 3.114,00         |
| Spese regolarità edilizia e catastale                 | -€ 2.000,00         |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 134.536,00</b> |
| <b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b> | <b>€ 135.000,00</b> |

#### 9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 135.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 115.000,00 (arrotondato)**

#### 9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

**CORPO A e CORPO A.1: APPARTAMENTO E ANNESSI CORTILE AD USO ESCLUSIVO, CANTINA E POSTO AUTO PERTINENZIALE**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**

**PREZZO BASE D'ASTA € 135.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al posto auto, distinto catastalmente come unità immobiliare, ovviamente non può essere alienato separatamente, in quanto annesso a pertinenza dell'appartamento, come indicato nell'atto di provenienza.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 16 Febbraio 2023

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



### ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune San Donato Milanese (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) copia lettera e racc. A/R al debitore
- 10) documentazione fotografica

