

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 171/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**
Custode: **Avv. Giovanni Rosati**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Comune di San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 67



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
2 DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA	7
4.1 Proprietà attuale	
4.2 Precedenti proprietà	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO	9
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	



7	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	10
7.1	Verifica urbanistica	
7.2	Verifica edilizia	
a	Storia edilizia	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
7.3	Verifica catastale	
a	Storia catastale	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
8	CONSISTENZA	11
8.1	Informazioni relative alla consistenza	
8.2	Calcolo	
9	STIMA	12
9.1	Criterio di stima	
9.2	Fonti di informazione	
9.3	Valutazione	
9.4	Adeguamenti e correzioni alla stima	
10	GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	14
11	GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	14
12	CRITICITA' DA SEGNALARE	14
13	ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE	14



RIEPILOGO SINTETICO**Comune di San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 67****CORPO A****Appartamento a piano quarto con cantina a piano seminterrato****– DATI CATASTALI**

Indirizzo: San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 67 - piano 4-S1

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 27, mappale 182, subalterno 17****– STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Debitrice con la famiglia.

– CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presenti contratti.

PREZZO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 156.000,00
da occupato:	€ 133.000,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**Comune di San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 67****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento a piano quarto composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile con balcone, bagno, camera da letto, soggiorno, ripostiglio. Vano cantina a piano seminter-rato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.1)

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

Dati identificativi: foglio 27 mappale 182 sub. 17

Dati classamento: categoria A/3 – classe 4 – zona censuaria 2 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale 75,00 m² - totale escluse aree scoperte 74,00 m² - rendita € 464,81.

Indirizzo: San Donato Milanese - Via Giuseppe Di Vittorio n. 67 - piano 4-S1

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 11.04.2019 - pratica n. [REDACTED] - in atti dal 15.04.2019 (n. [REDACTED]);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d'ufficio toponomastica in atti dal 15.03.1999;
- variazione d'ufficio toponomastica in atti dal 24.02.1999;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4. Coerenze

Si riportano di seguito le coerenze, di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- appartamento: prospetto su cortile comune al mapp. 181, altra unità immobiliare proprietà di terzi, pianerottolo/vano scale/vano ascensore comuni, prospetto su cortile comune al mapp. 181, altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- cantina: terrapieno mappale 181; altra cantina proprietà di terzi; corridoio comune; altra cantina proprietà di terzi.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di San Donato Milanese – zona residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: area residenziale con attività al dettaglio e plurimi servizi (scuola primaria, centro di aggregazione giovanile, piscina comunale).

Principali collegamenti pubblici: a 50 metri, stazione ferroviaria stazione Borgolombardo; fermata autobus linea 132 San Donato M3 (Via Marignano) - San Donato (Via Di Vittorio); adiacenza svincoli tangenziale est-A1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato (All. 2.1)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di Procedura è un edificio di nove piani fuori terra oltre piano seminterrato. Fa parte di un complesso edilizio degli anni Sessanta con altre due palazzine residenziali, con cortile/giardino comuni. Il fabbricato di cui fa parte il CORPO A è al mappale 182, individuato come fabbricato C al civico 67,

Condizioni generali fabbricato: le condizioni del fabbricato e del complesso rilevate al sopralluogo sono risultate buone.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	piana, a terrazza.
Strutture	c.a.
Ascensore	presenti due vani per ogni palazzina, dall'androne all'ultimo piano (l'androne è a piano rialzato raggiungibile con piccola rampa scala, con montascale).
Finiture	zoccolatura in pietra; mattoni paramano e porzioni a intonaco ai piani superiori.
Pavimentazione	<u>pianerottoli scale:</u> marmo e palladiana; <u>piano cantine:</u> battuto di cemento.
Ingresso	cancelletto pedonale su Via Di Vittorio (con accesso carraio); portoncini in alluminio anodizzato e vetro per ingresso da cortile comune su fronte anteriore e per accesso da cortile comune su fronte posteriore.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 2.2)

CORPO A

Appartamento

Altezza interna: metri 2.90 circa con controsoffitto in corridoio e porzioni ribassate nelle camere a metri 2.48 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è scarso, con segni di infiltrazioni pre-



gresse in particolare in bagno e cucina.

Caratteristiche descrittive:

Esposizione	doppia (sud-est, nord-ovest).
Infissi esterni	alluminio e doppio vetro; tapparelle in PVC.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente (in cucina scorrevole esterna con inserto in vetro).
Pavimenti	gres in tutti i locali; ceramica in bagno; gres ingelivo sul balcone.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e cucina:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	finestrato; dotato di tazza, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice.

Impianti

Avvertenza. Gli impianti si presentano non a norma, in particolare nella zona cucina, con canaline esterne sia per l'impianto elettrico, sia per l'impianto gas. Lo scaldacqua a gas, originariamente in cucina, è stato posizionato sul balcone, con tubazioni passanti per l'originaria presa d'aria. La Debitrice riferisce sussistenza di macchine per condizionamento, non funzionanti, nel controsoffitto ribassato.

Elettrico	in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna: <u>da verificare.</u>
Idrico	Sottotraccia: <u>da verificare.</u>
Gas	in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna: <u>da verificare.</u> <u>Nota.</u> Il piano cottura non è dotato di regolare cap-pa aspirante collegata a canna di esalazione.
Termico	<u>produzione acqua calda sanitaria</u> autonoma, con caldaia a gas su balcone: <u>da verificare regolarità dell'installazione.</u> <u>riscaldamento</u> centralizzato, con radiatori in ghisa, termo-valvole e contabilizzatori.

Cantina

Altezza interna: metri 2.15 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente per l'uso cui è destinata.

Caratteristiche descrittive: la cantina, identificata con il numero 17 sulla porta, si trova al piano seminterrato; presenta finestra; rilevato passaggio braga condominiale; non presente impianto elettrico; porta in legno; pavimento in battuto di cemento; pareti e plafone in c.a. intonacato.



2.4. Certificazione energetica

Presente Attestato di Prestazione Energetica n. [REDACTED] del 17.09.2019, con validità sino al 17.12.2029. L'immobile è individuato in classe energetica F, con indice EP_{gl,nren} pari a 111.73 kWh/m² (All. 8).

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate Dichiarazioni di conformità degli impianti: sono da verificare e rifare.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune Certificato di Collaudo statico datato 19.01.1965, privo di protocollo, relativo ai fabbricati C13, C14, C15 (All. 7.3). L'Amministrazione ha riferito non essere presente CIS.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 18.06.2026 alla presenza del Custode nominato e della Debitrice Sig.ra [REDACTED], che abita l'immobile con la famiglia (i due figli sono minorenni), come indicato nel Certificato anagrafico reperito e fornito dal Custode (All. 3.2).

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 ha risposto in data 07.05.2026 (All. 3.1) che la Debitrice non risulta quale dante causa in contratti di locazione.

4. PROVENIENZA**4.1. Attuale proprietà**

dal 17.09.2019

[REDACTED] per la quota di proprietà 1/1. Vendono: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 17.09.2019 (All. 4.1), trascritto a Milano 2 in data 24.09.2019 ai nn. [REDACTED].

4.2. Precedenti proprietà al ventennio

[REDACTED], nato in [REDACTED]
[REDACTED]. Vendono: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese rep. [REDACTED] del 17.09.2004, trascritto a Milano 2 in data 30.09.2004 ai nn. [REDACTED] (All. 4.2).



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] alla data del 23.03.2026 (**All. 5.1**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 25.07.2026 (**All. 5.2**), si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno.

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria**
A favore di: [REDACTED] con sede in Siena (SI), C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Siena, [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio [REDACTED] del 17.09.2019
Iscritta a: Milano 2 in data 24.09.2019 ai nn. [REDACTED]
Importo capitale: 120.000,00.
Importo ipoteca: € 240.000,00.
 - **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.
 - **Ipoteca legale**
Nessuna.
- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento**
A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]



Derivante da: atto giudiziario – Tribunale di Milano – n. [REDACTED] in data 11.02.2026.

Trascritto a: Milano 2 in data 06.03.2026 rep. [REDACTED]

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED], con sede in San Donato Milanese (MI), [REDACTED]. Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al Regolamento di Condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, a eventuali problematiche condominiali, lo studio ha risposto in data 13.07.2026 **(All. 6.1)**.

Il CORPO A è identificato con il n. [REDACTED] nell'anagrafica condominiale. La Gestione ordinaria va dal 01.07 al 30.06 (rate scadenza 31.07, 31.10, 31.01, 30.04). Come comunicato dall'Amministratore:

- le spese annuali, come comunicato, ammontano a circa **€ 2.600,00** "salvo conguaglio dei consumi di riscaldamento contabilizzati";
- consuntivo 2025-2026: **€ 3.926,46**;
- debito gestione ordinaria 2025-2026: **€ 3.926,46**;
- preventivo 2026-2027: **€ 2.623,48**;
- debito opere straordinarie ripristino facciate e messa in sicurezza balconi (deliberate nel 2023): **€ 662,04**;
- "non ci sono spese straordinarie deliberate oltre a quelle indicate nel prospetto, deliberate nel 2023";
- "non è presente il CIS";
- Cause in corso, problematiche rilevanti, manutenzione straordinaria: l'Amministrazione riferisce non esservi altro da segnalare.
- Millesimi (di proprietà): 20,460 millesimi (riscaldamento 6.71).
- Regolamento di Condominio: l'Amministrazione ha fornito Regolamento di che si allega **(All. 6.3)** e a cui si rimanda per ogni specifico dettaglio. Il Regolamento disciplina i tre fabbricati del compendio (civici 63, 65, 67).

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata 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 e/o per ogni altra spesa/problematica inerente all'unità.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Presente servoscala da piano cortile al livello androne, da cui parte ascensore sino al piano dell'appartamento. Il piano seminterrato è raggiungibile solo mediante rampa scale a scendere priva di montascale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Verifica urbanistica**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 05.04.2022 in: Ambiti prevalentemente residenziali (TUC-A – art. 39); area di rispetto pozzo pubblico.

7.2. Verifica edilizia**a. Storia edilizia**

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di San Donato Milanese per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile. Il Comune trasmetteva telematicamente la documentazione che si allega.

- Atti di Fabbrica

È stato fornito un **Nulla Osta** originario n. [REDACTED] del **03.05.1962** con ulteriori Nulla Osta in rinnovo dove non è specificato in modo chiaro il riferimento al singolo palazzo: **Nulla Osta n. [REDACTED] del 22.06.1964** e **Nulla Osta n. [REDACTED] del 22.06.1964**. Altresì sono fornite due **Abitabilità: C-15 e C-14 del 10.12.1964 (All. 7.1)**.

- Pratiche edilizie successive

Denuncia di Inizio Attività n. [REDACTED] prot. [REDACTED] dell'11.10.2004 (All. 7.2) presentata da [REDACTED] per "demolizione e ricostruzione tavolati". **Comunicazione di fine lavori prot. [REDACTED] del 09.12.2004**.

b. Difficoltà riscontrate

La documentazione inerente agli Atti di Fabbrica trasmessa dal Comune è esigua e frammentaria. I codici indicati non trovano riscontro nel planivolumetrico di modifica fornito (nel planivolumetrico iniziale i palazzi erano differenti). Nelle tavole si individua il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di analisi: non è stata però resa disponibile alcuna sezione da cui poter desumere l'altezza interna autorizzata e, altresì, le planimetrie non riportano né le quote lineari interne, né le dimensioni dei serramenti per verifica dell'effettivo stato legittimo.

Da confronto tra la documentazione edilizia fornita e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia quanto segue:

- non è possibile esprimersi compiutamente in merito allo stato legittimo in assenza di quote precise sulle grafiche degli Atti di Fabbrica: il rilevato pare corrispondere, graficamente, alle tavole trasmesse; inoltre, i Nulla Osta e le Agibilità fornite non presentano riferimenti puntuali ai fabbricati in oggetto;
- per quanto concerne l'appartamento:



- rispetto alla D.I.A. del 2004, l'immobile risulta conforme, ad eccezione della mancata indicazione del controsoffitto nel corridoio/disimpegno e degli abbassamenti nelle camere;
- le porte di cucina e bagno sono inferiori ai minimi di legge (60 cm);
- non si sono rilevate conformità degli impianti, posto che gli impianti gas, termico ed elettrico risultano realizzati in taluni tratti in modo non regolamentare e necessitano di verifica e messa a norma;
- per quanto riguarda la cantina, la stessa dovrebbe corrispondere alla n. 36 degli Atti, sebbene la posizione del pilastro non pare coincidere.

c. Regolarizzazione edilizia

A fronte di tutto quanto sopra, si ritiene opportuno considerare un costo "cautelativo" per eventuali spese tecniche, oneri e oblazioni per eventuale pratica di sanatoria condominiale e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, definendo una quota indicativa quale importo a carico della singola unità a seguito di ripartizione, tenendo in considerazione eventuali opere di adeguamento da eseguire. In assenza della presentazione delle relative pratiche, e dunque di istruttoria comunale, non è possibile definire in maniera puntuale costi, tempi e iter. Si ritiene equo considerare un importo necessariamente indicativo a carico dell'unità pari a **€ 3.500,00** circa, oltre accessori di legge.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

La scheda catastale in atti deriva da variazione del 15.04.2019. La scheda di impianto era stata depositata in data 19.11.1973 (**All. 1.2**).

b. Diffomità riscontrate

Non si rilevano diffomità significative, ad eccezione della mancata indicazione del controsoffitto sul corridoio/disimpegno e degli abbassamenti nelle camere.

c. Regolarizzazione

Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa e eventuale istanza di rettifica: **€ 500,00** oltre diritti e accessori di legge. In caso di ripresentazione della scheda, la cantina verrà accatastata separatamente con proprio identificativo.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100% e muri divisorii a confine 50%, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.



8.2. Calcolo

CORPO A				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	71,54	100%	71,54
Balcone	m ²	5,12	30% sino a 25,00 m ²	1,53
Cantina	m ²	6,10	25%	1,53
				74.60
				75.00
				m² commerciali arrotondati

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del bene, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate OMI (ultimo listino disponibile relativo al 2° semestre 2025) e Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi relativo (ultimo listino disponibile relativo al 2° Semestre 2025) confrontati con Borsino Immobiliare (quotazioni luglio 2026) e Agenzie Immobiliari operanti in zona (media dei prezzi degli annunci per immobili simili, con percentuale di abbattimento stante il consueto margine di trattativa).

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare****2° Semestre 2025**

SAN DONATO MILANESE (H827) - Fascia: Centrale - Zona: TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI - Codice zona: B1

Abitazioni civili – stato normale

valore di mercato: **min. 1.950,00 €/mq – max. 2.950,00 €/mq**

- **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi****2° Semestre 2025**

Provincia - Settore Sud-Est – San Donato Milanese



Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - centro

valore di mercato: min 1.950,00 €/mq – max 2.330,00 €/mq

- Valori relativi al Borsino Immobiliare**luglio 2025**

San Donato Milanese – Zona Trivulzina, Bordolano, Metanopoli

Appartamenti in stabili di fascia media

valore di mercato: min 1.999,00 €/mq – max 2.816,00 €/mq

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
LOTTO UNICO	75,00 m²	2.300,00 €/m² (*)	172.500,00 €

arrotondata

(*) nella determinazione del valore unitario, pur considerando lo stato manutentivo descritto al § 2.3, si è tenuto conto di tipologia e qualità del fabbricato di cui il CORPO A fa parte e del contesto residenziale in cui il fabbricato si colloca, con relativa offerta immobiliare per tipologie simili.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E.	- 8.625,00 €
Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - <u>indicative</u>	- 4.000,00 €
Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio. <u>Nota</u> . Sono indicate per intero le spese del 2025-2026 insolute; non si è inserito l'importo delle straordinarie deliberate nel 2023; non sono state inserite le rate del 2026-2027, la prima in scadenza il 31.07.2026.	- 3.926,46 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni **155.948,54 €**
arrotondato **156.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 132.556,25 €
 arrotondato 133.000,00 €

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



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, l'immobile è interamente pignorato.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto indicato al § 7.2 in merito alla situazione edilizia e al § 2.3 in merito allo stato manutentivo.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

1 Documentazione catastale:

- 1.1 estratto di mappa, planimetria e visura storica CORPO A
- 1.2 planimetria di storica di costituzione

2 Documentazione fotografica:

- 2.1 esterni e parti comuni
- 2.2 CORPO A (appartamento e cantina)

3 Documentazione in merito allo stato occupativo:

- 3.1 Comunicazione Agenzia Entrate
- 3.2 Certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia, di residenza

4 Provenienza

- 4.1 Atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] del 17.09.2019
- 4.2 Trascrizione atto di compravendita Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese rep. [REDACTED] del 17.09.2004

5 Documentazione ipotecaria ventennale:

- 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate

6. Documentazione Amministrazione di Condominio:

- 6.1 Documentazione relativa allo stato debitorio
- 6.2 Regolamento di Condominio

7 Documentazione edilizia:

- 7.1 Atti di Fabbrica
- 7.2 Denuncia di Inizio Attività n. [REDACTED] prot. [REDACTED] dell'11.10.2004
- 7.3 Certificato di Collaudo statico datato 19.01.1965

8 Attestato di Prestazione Energetica**9 Copia privacy elaborato di stima**

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO, composta di n. 15 (quindici) pagine oltre la copertina, a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla Debitrice via posta ordinaria e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 30.07.2026

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

