

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

U.I. In San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe di Vittorio civ. 52

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973, c.f. GR5MSM73A25F205J con studio in Milano (MI) - via Savoldo n. 5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 23775 a seguito di incarico ricevuto

_____ nella Sua qualita' di Amministratore di Sostegno della _____, di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore della Unita' Immobiliare in Comune di San Donato Milanese, via Giuseppe di Vittorio n. 52, nel mese di Novembre dell'anno 2025 ha effettuato un sopralluogo in sito per rilevare l'ubicazione dell'immobile, la consistenza, le caratteristiche costruttive, il grado di vetusta e lo stato di conservazione generale, ha fatto le dovute verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali e pertanto è in grado di rassegnare la seguente perizia.

1) Proprietà :

_____ Diritto di : Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

_____ Diritto di Proprietà' per 1/4

_____ Diritto di Abitazione per 1/2

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2) Origine della Proprieta' : SCRITTURA PRIVATA del 12/07/1983

Pubblico ufficiale MATARRESE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 24101 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 38237 registrato in data 19/07/1983 - Voltura n. 155247/1984 in atti dal 31/08/1988

SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 214024 registrato in data 08/05/2023 - Trascrizione n. 82529.1/2023 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 11/08/2023

3) Dati Catastali : La U.I. in oggetto è censita all'Agenzia del Territorio di Milano , Comune di SAN DONATO MILANESE (MI) con i seguenti dati catastali :

Foglio 27 Particella 119 Subalterno 63 Zona censuaria 2, Categoria A/3 , Classe 4, Consistenza 5 vani VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 52 Scala 3 Piano S1 - 4 - 9 Rendita: Euro 516,46 (vedi Visura Catastale Allegata)

4) Ubicazione della U.I. e Descrizione della zona :

L'Immobile oggetto della presente perizia è sito in Comune di San Donato Milanese , in provincia di Milano .

San Donato Milanese , e semplicemente San Donato fino al 1862)

è un comune italiano di 32 250 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. La maggior parte del territorio di San

Donato Milanese è fortemente antropizzato anche se fa parte del

Parco Agricolo Sud Milano e si trova in un'area al 100% pianeggiante.

Nel 1870 al comune di San Donato Milanese fu aggregato il comune di Bolgiano. Fatta l'unità territoriale italiana, vennero ristrutturati territorialmente i comuni. Milano necessitava di spazi per l'espansione urbana. San Donato ebbe così a perdere parte di San Martino e Triulzio Superiore che furono aggregati a Milano nel 1922. Chiaravalle e Nosedo passeranno sotto Milano nel 1924.

Poi nel 1932 il comune di Milano rinunciò ai territori di Poasco, Sorgherio, Bagnolo, Cascina Bosco e Tecchione che ritornarono sotto il comune di San Donato.

Nel 1920 si svolsero le elezioni amministrative, le prime nelle quali votarono tutti gli uomini del comune di San Donato, le successive, col sistema maggioritario, furono nel 1946 e la percentuale dei votanti fu del 93%.

Ma lo sviluppo più importante della città avvenne nel secondo dopoguerra, quando l'allora paese di contadini si trasformò nella città che oggi conosciamo. 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.

5) Descrizione della u.l.:

La Unità immobiliare, oggetto della presente Perizia Estimativa,

e' un appartamento al piano quarto dello stabile , attualmente ad uso residenziale . la costruzione dell'edificio e' stata completata nel 1970

La U.I. è composta da due camere da letto , un locale soggiorno , un locale cucina , un bagno , un ripostiglio , un disimpegno/ingresso e due balconi , oltre ad una vano cantina al piano S1 ed un vano di solaio al piano nono (vedi planimetria allegata).

Le finiture interne sono mediocri con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali . I serramenti sono in pvc , Impianto di riscaldamento centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria e' autonoma con boiler elettrico

Lo stabile in cui è ubicata la U.I. in oggetto è in discreto stato di conservazione e manutenzione , come da fotografie allegate alla presente . La U.I. in oggetto è attualmente libera . (si allegano Fotografie della U.I. allo stato attuale)

6) **CALCOLO S.P.V.** (superficie parificata vendibile) è la seguente :

Appartamento al piano quarto mq 89,08 x 100% = mq 89,08

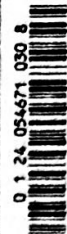
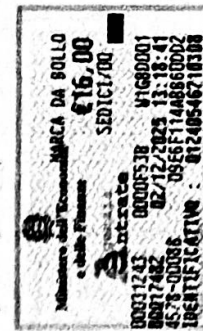
Balconi mq 12,48 x 50% = mq 6,24

cantina al piano S1 mq 6,12 x 25 % = mq 1,53

solaio al piano 9° mq 6,72 x 25% = mq 1,68

TOTALE della S.P.V. Mq 98,53

7) **Situazione al fini della Regolarità Edilizia ed Urbanistica :**



Il Fabbricato è stato terminato di costruire nel 1970 e NON SI sono rilevate difformità tra lo stato attuale e gli elaborati progettuali depositati in banca dati catastale .

8) Situazione relativa alla Conformità degli Impianti :

L'impianto elettrico è abbastanza datato , con frutti e prese obsolete , ma a norma ,

L'impianto gas , relativo all'uso cottura e' con apparecchi situati nella zona cucina ,

9) Situazione del Mercato Immobiliare nella zona al momento

della stima : La situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima è discreta , con prezzi in risalita dopo lo stop degli anni scorsi (dopo il 2010) , con offerta discreta e domanda buona .

10) Suscettibilità della Unità Immobiliare in oggetto ad essere compravenduta :

Tenuto conto della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima , della posizione , destinazione , ubicazione della U.I. in oggetto , tenuto pure conto che la U.I. è libera da affittanze , si esprime il parere che la u.i. possa essere collocata sul mercato immobiliare con buone possibilità di successo a prezzi di mercato .

11) CALCOLO DI STIMA : Si procede al calcolo di stima in base alla S.P.V. (superficie parificata vendibile) calcolata in precedenza .

tenuto conto del prezzo di mercato per immobili simili nella zona ,
dedotto da indagini nella zona e dal listino del Borsino
Immobiliare redatto dalla CCIAA di Milano e provincia e dalla
consultazione della banca dati OMI redatto dall'Agenzia delle
Entrate

Il prezzo medio degli immobili del tipo in oggetto appartamenti in
zona è dato dalla media tra il valore massimo (Euro 2.950,00) ed
il valore minimo (Euro 1.950,00) = Euro 2.450,00 al mq

VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 98,53 x Euro 2.450,00 = Euro 241.398,500

12) Valutazione Finale :

Tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci propri della u.i.
oggetto della presente Perizia Estimativa di Immobile , quali la
sua posizione , destinazione , anno di costruzione , grado di finitura
, di conservazione , di manutenzione , del fatto che la u.i. è libera
da locazioni , tenuto pure conto dell'epoca della stima , della
situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della
stima , della suscettibilità della u.i. ad essere compravenduta ,
sentiti il luogo Agenti in Affari Immobiliari operanti nella zona ,
tenuto conto dei calcoli di stima sopra riportati , si esprime il
parere che in comune commercio le U.I. in oggetto abbia il
valore di **Euro 240.000,00** (duecentoquarantamila euro)

Milano, 3 dicembre 2025

Dr. Ing. Grassi Massimiliano

Massimiliano



Allegati :

- 1) visura catastale ed Estratto di Mappa
- 2) Planimetria Catastale
- 3) PREZZI O.M.I.
- 4) Fotografie



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 5 del mese di dicembre, nella Cancelleria

dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1 Signor GRASSI MASSIMILIANO

nato a Milano

il 25 / 01 / 1973, residente in Milano prov. (MI)

in via Savoldo n. 5, identificato con documento carta di identità

n° CA58085TZ rilasciato da Comune di Milano il 11/11/2024

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 03 / 12 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ 1 componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO
dr.ssa Domenica TRIPI



TRIB. ORD. MI 05/12/25 N. 058590

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.