



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

GIUDIZIO PERITALE DI APPARTAMENTO NEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PO N.18

Il sottoscritto **ALDIGERI PAOLO** nato a MILANO il 14/06/1976 residente a Bareggio, via Cusago n.21, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di MILANO col n. 10007, su incarico ricevuto dall'Avvocato Alessandra Girola, curatore dell'eredità giacente del defunto **●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●** col presente rapporto attesta quanto segue.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale in prospettiva di una prossima alienazione. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autore della presente valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà oggetto di indagine.

I locali oggetto di perizia sono stati personalmente visitati in data 03 Dicembre 2024.

UBICAZIONE E CONTESTO

Il compendio è costituito da un appartamento nel Comune di San Donato Milanese (MI), via Po n.18 al piano rialzato e quota millesimale degli enti comuni.

Detta unità fa parte di una palazzina di cinque piani fuori terra e uno seminterrato. La palazzina presenta interventi di recupero eseguiti negli anni, come il recupero del sottotetto ad uso abitativo e la trasformazione dei locali al piano rialzato.

L'ingresso comune avviene dalla via Po, esternamente il fabbricato si presenta in intonaco tinteggiato di colore giallo con zoccolatura in pietra alla base.

Nel complesso, visivamente, dall'esterno si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, ben curato il vano scala comune. La zona risulta servita da mezzi pubblici posti nelle vicinanze essendo presente a poche centinaia di metri la linea di autobus che porta verso la fermata della metropolitana della linea gialla M3 di San Donato.

Sono presenti nelle immediate vicinanze negozi, bar, ristoranti e farmacia e all'interno del Comune anche banche, Chiese e scuole, ed è quindi completamente servita per ogni necessità.

La zona è interamente di tipo residenziale con la presenza di edifici di varia morfologia, da palazzi pluripiano a piccole abitazioni di due piani. Di fronte al condominio è presente un parchetto pubblico dotato di giochi per bambini e panchine.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN OGGETTO

L'appartamento in oggetto è posto al piano rialzato.

Dal vano scala sono presenti due accessi, il principale con dal quale si accede alla zona cottura/pranzo e uno secondario nel bagno. Al bagno si può accedere passando dal corridoio comune condominiale o internamente all'appartamento da uno stretto passaggio, non conforme con le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, che attraverso una scala scende di quota per attraversare, passando sotto il pianerottolo, il vano scala e risalire all'interno del bagno.

La zona cottura pranzo, come il bagno risultano buie in quanto le finestre si affacciano sul retro del condominio che presenta a un metro di distanza un edificio confinante.

La porta di ingresso sul vano cottura è di tipo blindato mentre quella sul bagno è in legno tamburato da interni.

La camera presenta una pavimentazione in marmette di cemento, mentre quella della cucina e bagno che sono in piastrelle. I rivestimenti verticali di cucina e bagno sono in ceramica.

Il bagno, stretto e lungo, è composto da lavabo, wc, bidet e doccia. I sanitari sono in buono stato di conservazione.

I serramenti sono in legno a vetro singolo e si presentano usurati e logorati dal tempo.

Come sistema oscurante sono presenti delle tapparelle di colore marrone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia installata all'interno nella zona cucina e il sistema radiante nell'unità immobiliare è costituito da caloriferi.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite lo stesso generatore di calore.

Le utenze sono staccate, pertanto l'immobile è privo di elettricità e gas.

L'appartamento, nel suo insieme, al momento della valutazione si presenta in uno scarso stato di conservazione e con poca fruibilità degli spazi.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato costruito anteriormente al settembre 1967, con nulla osta 186/1956 del 30/10/1956.

L'unità è stata recuperata e convertita ad uso abitativo con pratica S53/2004

Condono 3° L.326/2003 art 32 del 16/11/2004 recante "Cambio di destinazione d'uso

A) realizzazione di una unità abitativa di MQ 29,56 utili, al piano rialzato dello stabile di via Po n. 18, mediante trasformazione degli assentiti laboratori, con modifiche interne e conseguente modifica degli enti comuni, ingresso ed aperture sui fronti;"

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di S. Donato Milanese come segue:

Foglio 22 Particella 21 Subalterno 721

ZC 2 Cat. A/3 Classe 2 Vani 2.5 Rendita € 187,22 via Po n.18 - Piano T

CONSISTENZA ANALITICA

Le superfici sono state desunte dai dati catastali e verificata la congruità con un rilievo effettuato in loco e sono state calcolate al lordo dei muri

- Abitazione Mq. 40 x 1,00 = 40,00 Mq_e

Superficie commerciale totale = 40,00 Mqg,

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo - zona OMI);

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto

METODOLOGIA DI STIMA

Dopo aver eseguito un'indagine presso diverse agenzie immobiliari e aver consultato gli annunci di vendita su internet nei siti specializzati, si è rilevato un campione disomogeneo e limitato, si è quindi proceduto a consultare i dati sui valori delle vendite effettive avvenute nella zona negli ultimi anni, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate e si è riusciti ad ottenere un valore significativo ed affidabile.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Si riportano i dati reperiti sulle compravendite avvenute:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PO 18, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 55,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 08/2020 al prezzo di 41.756,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PIAVE 14, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,58 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PO 3, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 65,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA ARNO 9, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 44,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PO 18 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,87 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 141.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PIAVE 14, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 65,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

5





G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA PO 6, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 86.500,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA ARNO 12, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 35,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di SAN DONATO MILANESE (MI), VIA ARNO 12, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 42,83 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Riferimento immobile	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Data compravendita	10/2021	08/2020	06/2021	04/2021	02/2019	02/2022	12/2021	09/2024	02/2024
Prezzo PRZ (€)	90.000,0	41.756,0	70.000,0	75.000,0	220.000,	141.000,	106.000,	86.500,0	80.000,0
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	55,00	62,58	65,00	44,00	91,87	65,00	62,00	35,00	42,83

pMED (€/mq)	1.636,36	667,24	1.076,92	1.704,55	2.394,69	2.169,23	1.709,68	2.471,43	1.867,85
-------------	----------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € \quad 1.739,52$$

Arrotondabile ad € 1.700

IO DI MILANO

Confrontando l'indagine compiuta prendendo come dato di riferimento il primo semestre 2024 dei valori dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni Immobiliari per il Comune di San Donato Milanese (OMI), Fascia/Zona: CENTRALE/TRIVULZINA/BORDOLANO/METANOPOLI codice zona: B1 i valori di mercato per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale variano da un Min di 1800 €/mq a un Max di 3100 €/mq.

VALORE DI STIMA

Considerando che l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria come la sostituzione dei serramenti, la scarsa vivibilità degli ambienti e accessibilità ai servizi igienici, la mancanza di vista dalla cucina e dal bagno per la presenza di un condominio prospiciente a un metro di distanza, si ritiene di attribuire come valore 1.500 €/mq e il valore dell'immobile nello stato attuale viene così quantificato:

- Valore della piena proprietà dell'immobile = $1.500 \times 40 \text{ mq} = 60.000 \text{ €}$

Allegato A: visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa, quotazioni di riferimento OMI, fotografie stato di fatto.

Milano li 30/01/2025

Geom. Paolo Aldigeri





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 05 del mese di Marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor ALDIGERI PAOLO nat^o a MILANO il 14 / 06 / 1976, residente in BAREGGIO prov. (MI) in via CUSAGO n. 21, identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° CA63174MH rilasciato da COMUNE DI BAREGGIO il 29 / 06 / 2022 il/la-quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 30 / 01 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ il 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 dichiarante

TRIB.MI DEP. 05/03/25 N. 010161

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.

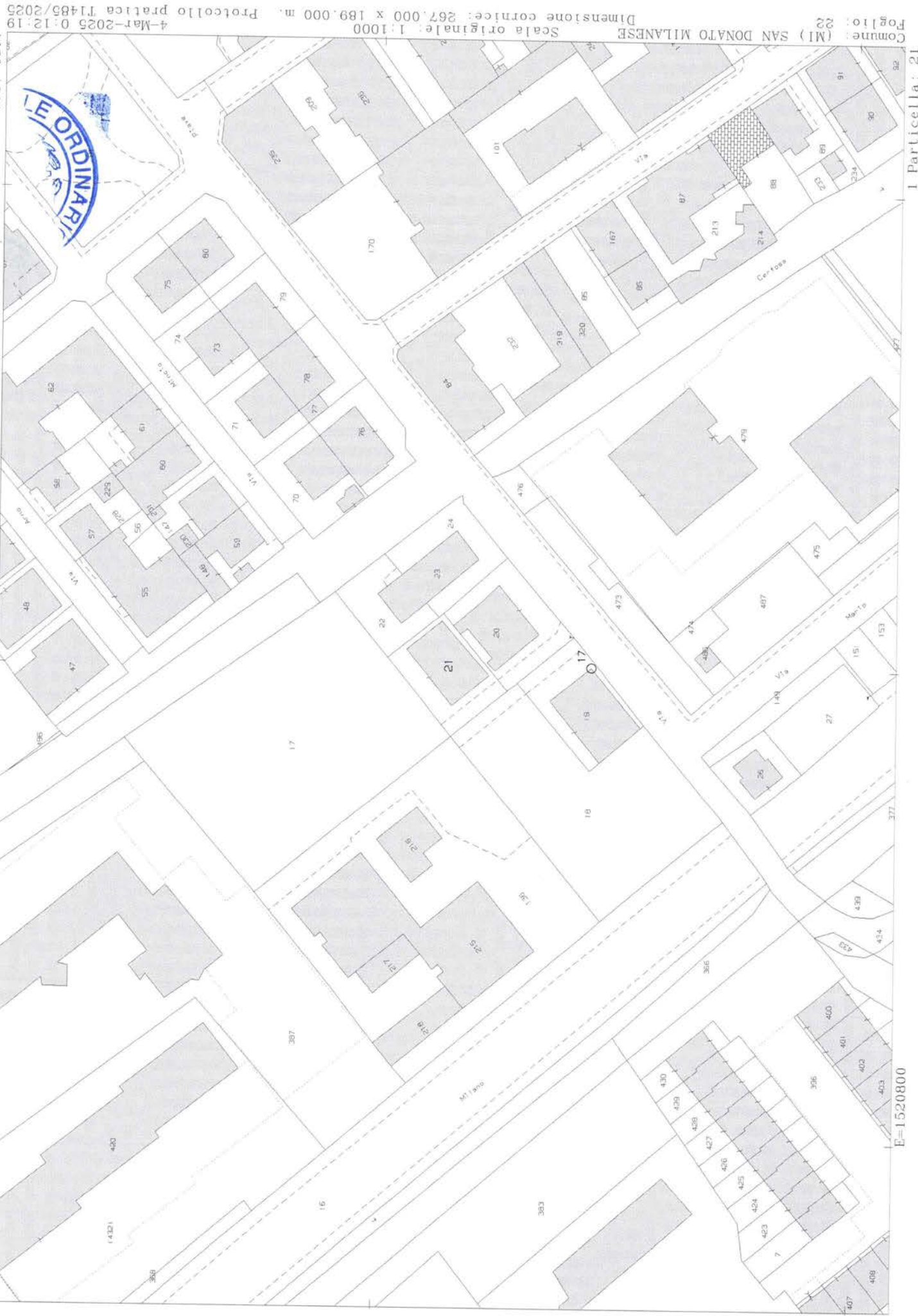
Geom. Paolo Aldigeri
via F. Crispi n.44
20008 Bareggio (Mi)



ALLEGATO A

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Quotazioni di riferimento OMI
- Fotografie stato di fatto





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0568378 del 01/08/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Donato Milanese
Via Po

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 21
Subalterno: 721

Compilata da:
Aliverti Anna

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

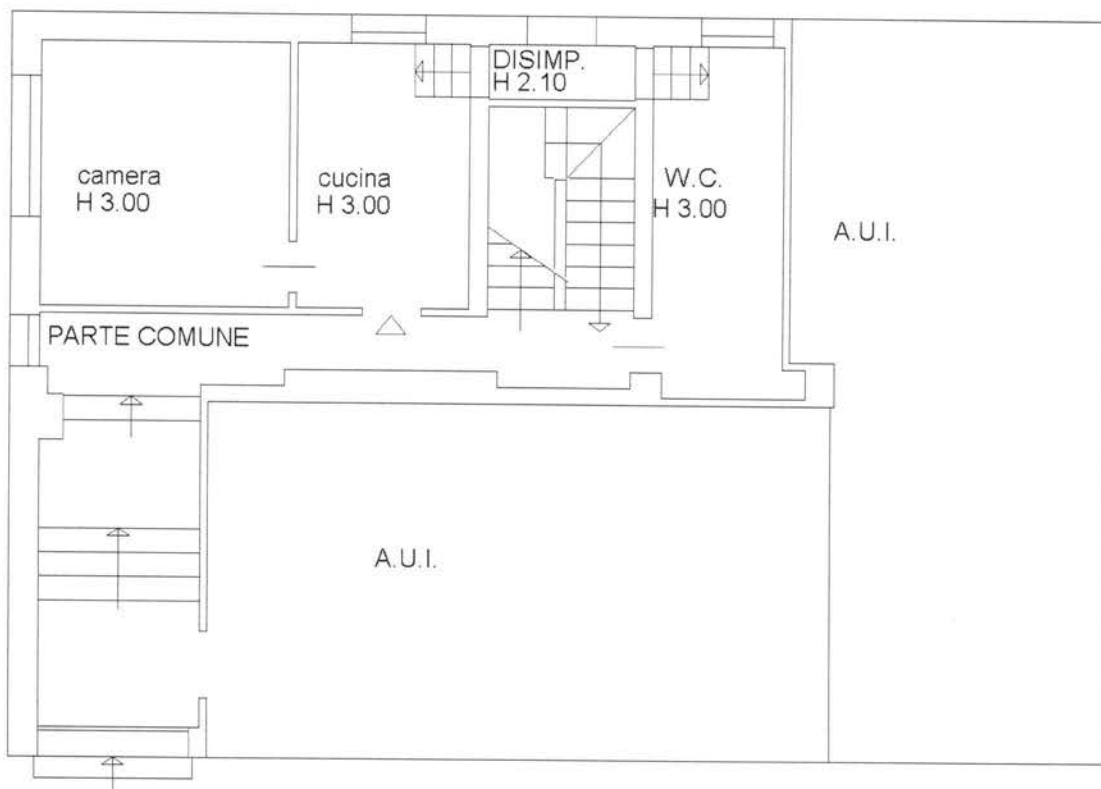
N. 14538

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO RIALZATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2024 - Comune di SAN DONATO MILANESE(H827) - < Foglio 22 - Particella 21 - Subalterno 721 >
VIA PO n. 18 Piano T

Ultima planimetria in atti

Pratica	Data Pres.	Protocollo	Richiedenti	Indirizzo	Situazione
186/1956 Nulla osta	30/10/1956	4912	Rando Elsa	Via Po, 18	Rilascio del 02/11/1956 Num. 186
Nuova costruzione costruzione di casa di civile abitazione in frazione Cerosa					
S53/2004 Condono 3° L. 326/2003 art. 32	16/11/2004	29801	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Rilascio del 02/02/2006 prot. 01 Num. S53/2004
Cambio di destinazione d'uso A) realizzazione di una unità abitativa di MQ 29,56 utili, al piano rialzato dello stabile di via Po n. 18, mediante trasformazione degli assentiti laboratori, con modifiche interne e conseguente modifica degli enti comuni, ingresso ed aperture sui fronti; B) realizzazione di due unità abitative per complessivi MQ 70,37 utili, al piano rialzato dello stabile di via Po n. 18, mediante trasformazione degli assentiti laboratori, con modifiche interne e conseguente modifica degli enti comuni, ingresso ed aperture sui fronti;					
178/2004 Permesso in sanatoria artt. 36 e 37 D.P.R.380/2001	05/10/2004	25933	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Rilascio del 26/10/2004 (Ritiro il 16/12/2004) Num. 19
Variante Sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 per formazione di vani accessori nel sottotetto, mediante formazione di copertura a falde su immobile esistente, in difformità rispetto al progetto approvato					
187/2004 Permesso in sanatoria artt. 36 e 37 D.P.R.380/2001	20/10/2004	27601	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Rilascio del 16/05/2005 prot. 14723 (Ritiro il 03/06/2005) Num. 20
Manutenzione straordinaria sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 per opere rilevate in parziale difformità, rispetto ai progetti approvati, consistenti nella diversa distribuzione delle partiture interne appartamenti ed enti comuni, ridimensionamento dei balconi, diversa distribuzione e dimensionamento delle aperture sui fronti piani rialzato e 1° edificio esistente in via Po n. 18					
194/2004 Permesso in sanatoria artt. 36 e 37 D.P.R.380/2001	27/10/2004	28254	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Rilascio del 16/05/2005 prot. 14718 (Ritiro il 03/06/2005) Num. 21
Manutenzione straordinaria sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 per opere rilevate in parziale difformità, rispetto ai progetti approvati, consistenti nella diversa distribuzione delle partiture interne appartamenti ed enti comuni, ridimensionamento dei balconi, diversa distribuzione e dimensionamento delle aperture sui fronti piani 2° e 3° edificio esistente in via Po n. 18					
23/2005 Dia L.R. 22/1999	10/02/2005	3427	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Chiusa
Recupero sottotetti ai fini abitativi l.r. 12/2005 Opere consistenti nella realizzazione di n. 2 unità residenziali, al piano 5° fuori terra, mediante recupero di sottotetto esistente ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 22/99 in applicazione alla L.R. 15/96, con esecuzione di opere interne ed esterne.					
23/2005 Agibilità	14/03/2008	8843	Brambilla Roberta	Via Po, 18	Rilascio del 03/09/2010 prot. 25357 (Notifica il 30/09/2010) Num. 23/2005
116/2005 Cementi Armati	07/04/2005	10078	Brambilla Roberta	Via Po, 18	In corso
recupero sottotetto ai fini abitativi con la formazione di 2 nuove unità abitative e ascensore sul fronte posteriore					
68/2010 Permesso in sanatoria artt. 36 e 37 D.P.R.380/2001	20/04/2010	12375	De Luca Giuseppina, Tozzi Emanuele	Via Po, 18	Rilascio del 12/11/2010 prot. 32740 (Ritiro il 29/11/2010) Num. 108/2010
Sanatoria sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo consistenti nella costruzione e demolizione di tavolati per diversa distribuzione interna, unità abitativa ubicata al piano 3° dello stabile di via Po n. 18 ed identificata al N.C.E.U. al Fg. 22 mapp. 21 sub. 712					





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per
annotazioni**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: SAN DONATO MILANESE

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA,%20BORDOLANO,%20METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

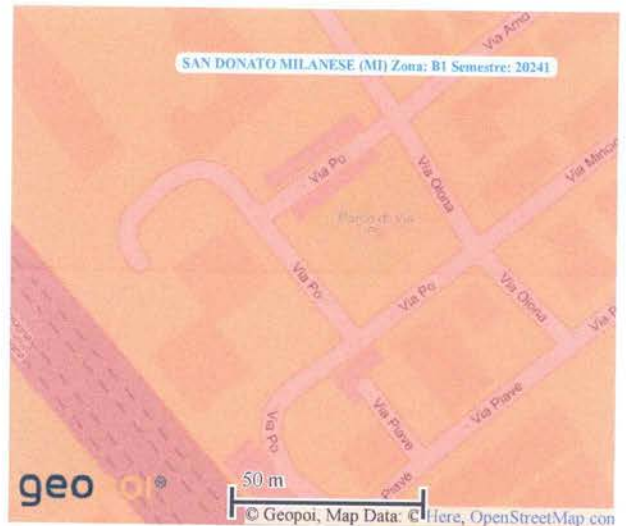
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

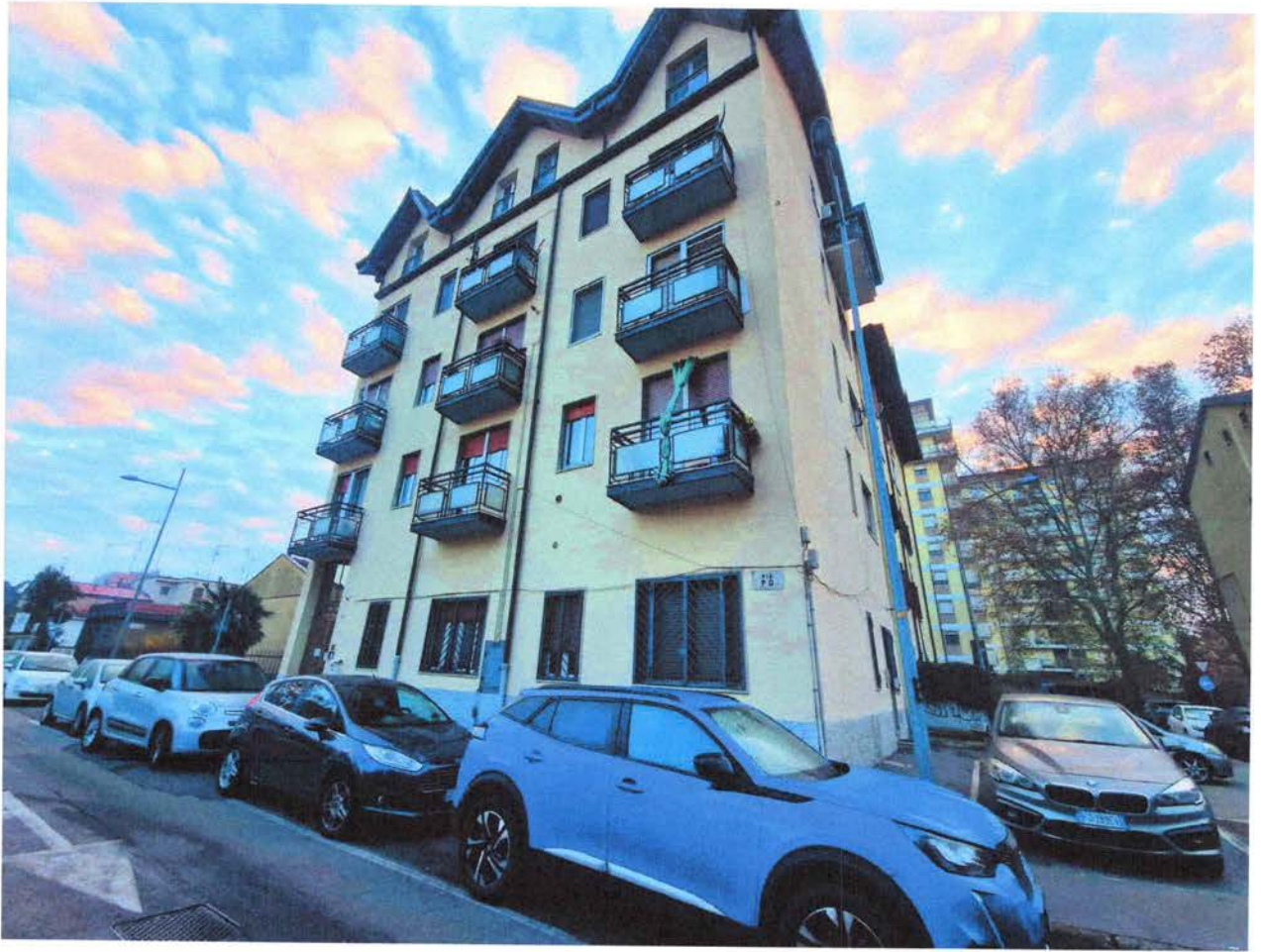
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	3100	L	6,6	11	L
Abitazioni civili	Ottimo	3100	3800	L	10,6	14	L
Box	Normale	950	1750	L	3,7	6,7	L
Ville e Villini	Normale	1950	3200	L	7	11,1	L
Ville e Villini	Ottimo	3300	3800	L	11,2	13	L

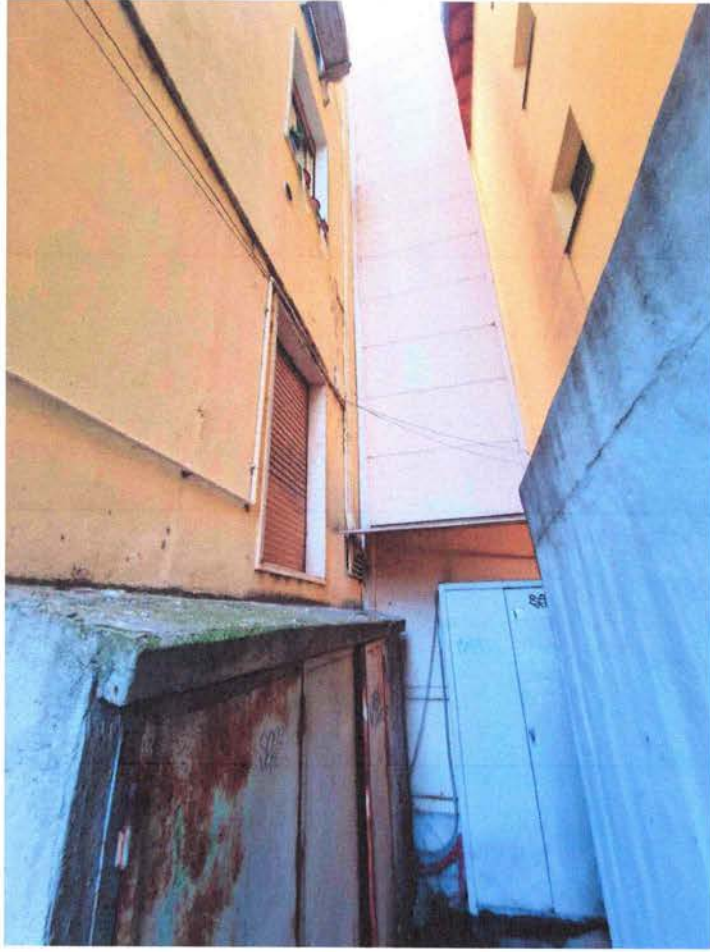
[Stampa](#)

Legenda

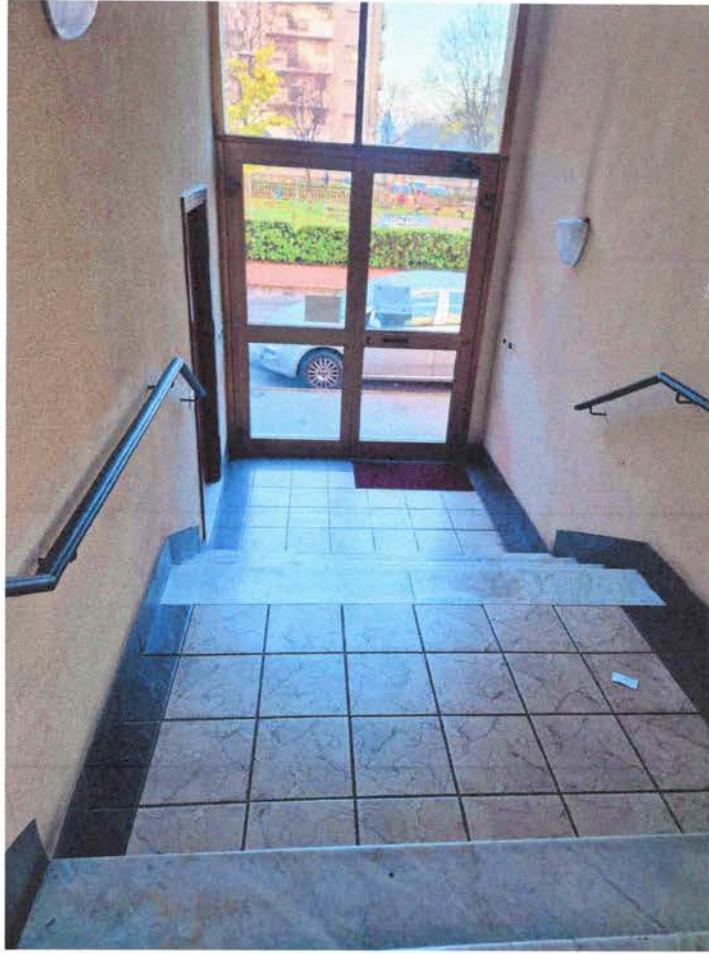




TRIBUNALE

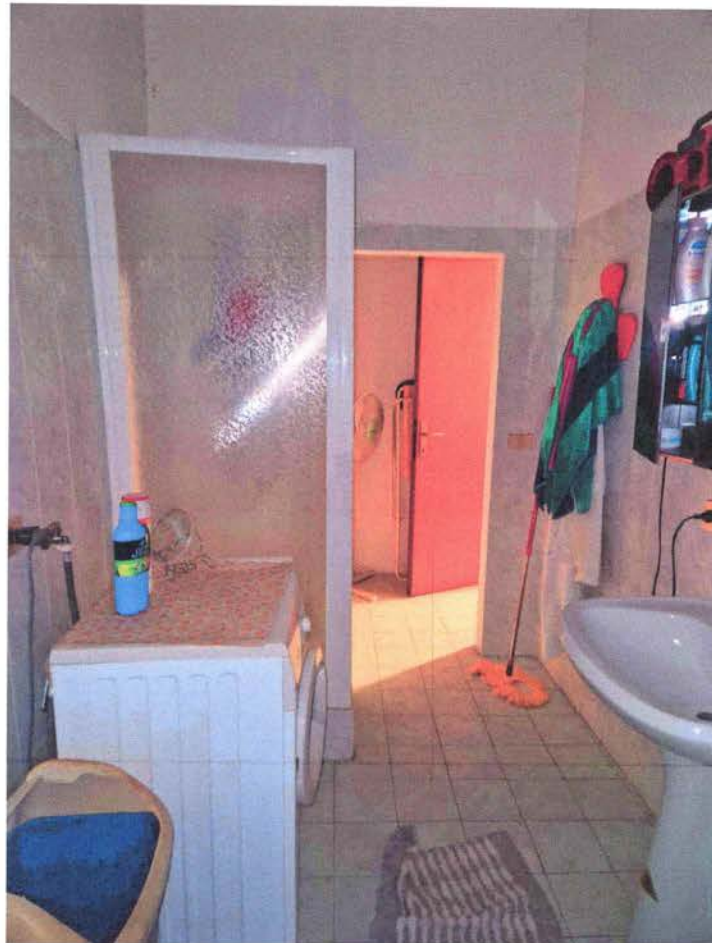












ARIO DI MILA