



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano, via Gallura 9

Categoria: **C2** [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **550**, particella **361**, subalterno **54**

### Stato occupativo

Il bene è risultato libero da persone e cose

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Conformità edilizia

No

### Conformità catastale

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 36.000,00**

da occupati: non ricorre il caso







- Con atto a rogito del Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 19/03/1996 Repertorio 90800,

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 8)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere Edilizie n. 1463 del 28/04/1939 – atti 74348/12742/39
- Licenza di occupazione n. 220 del 29/05/1941

### 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato.

All'interno del fascicolo edilizio è stata reperita una tavola (timbrata e firmata e "da trattenere in atti") del piano sotterraneo che identificava il locale in esame come un unico ampio locale "cantina" con accesso dalla scala interna comune condominiale.

Alla luce di quanto sopra esposto, come si evince dall'immagine estratta di seguito allegata, le difformità rilevate riguardano:

- Chiusura, mediante l'edificazione di una parete, della porta di accesso dal vano scala comune
- Realizzazione di nuovo accesso dal cortile interno mediante formazione di scala esterna
- Realizzazione di locale "ripostiglio" esterno in corrispondenza dell'ingresso dall'esterno

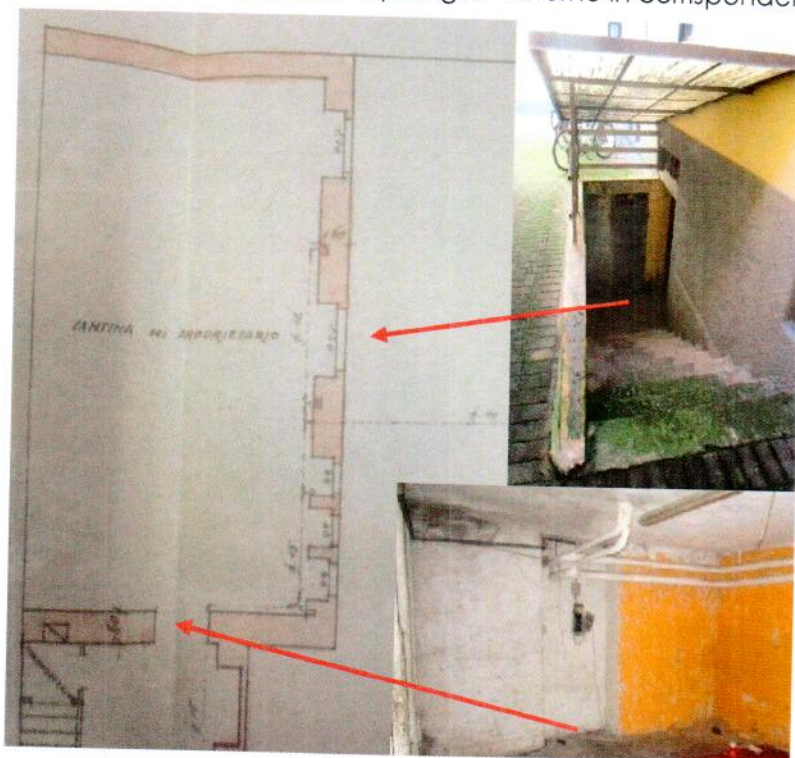


Foto 1: si può osservare come la scala esterna di accesso alla cantina non fosse indicata negli atti di fabbrica

Foto 2: viene indicata la porzione ove originariamente era prevista la porta di accesso alla cantina dalla scala interna comune



grado inferiore e superiore e gli istituti universitari.

Nelle vicinanze si trova la fermata degli autobus 34 e N24 e del tram n. 24 che permette il collegamento con il centro di Milano oltre che con la fermata della metropolitana "Crocetta" (Linea gialla – M3).

La zona è posta in prossimità della circonvallazione esterna del Comune di Milano e si collega comodamente attraverso Via Ripamonti al sistema di Autostrade mediante il collegamento con la Tangenziale ovest di Milano - A50.

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di un edificio che si sviluppa a "L" per cinque piani fuori terra oltre un seminterrato e dotato di cortile interno comune.

- Struttura: mista muratura in laterizio e travi in c.a.
- Facciate:  
fronte strada: materiale lapideo e mattoni a vista  
cortile interno: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso al fabbricato: portone in legno dotato di accesso carraio e pedonale
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

## 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal cortile interno, attraverso una scala coperta da struttura a telaio in profilati di ferro e lastre in policarbonato, si accede al locale deposito ubicato al piano seminterrato composto da un unico ampio locale. Al magazzino è annesso un piccolo ripostiglio esterno, anch'esso al piano seminterrato, ricavato in corrispondenza del piano di sbarco della scala esterna, a sinistra dell'ingresso del magazzino.

Si osserva, all'interno del magazzino, la presenza di "servitù" costituite da collettori di fognatura e tubazioni/impianti di vario genere.

### Magazzino

- esposizione: singola;
- pareti: intonacate al rustico e parzialmente tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- infissi esterni: serramenti in ferro con vetro singolo
- porta d'accesso: portoncino in legno a due ante
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente parziale impianto fuori traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (non è stato possibile verificarne il funzionamento al momento del sopralluogo)
- impianto termico: non presente
- acqua calda sanitaria: non presente
- servizio igienico: non presente. È presente unicamente un lavatoio
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,86 mt (circa)
- condizioni generali: discrete



## 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 ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	mq.	62,2	100%	62,2
Rip esterno	mq.	4,1	25%	1,0
		<b>66,3</b>		<b>63,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 1° semestre 2023

- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **650,00 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	Fg. 550, Part. 361, Sub 54 categoria C/2	63,2	€ 650,00	€ 41.080,00
				<b>€ 41.080,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 41.080,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 2.054,00
• Spese di regolarizzazione edilizia	-€ 2.500,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 758,38
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 35.767,62</b>

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Gallura n. 9	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 36.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 08 marzo 2024

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano

### ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Attestato di prestazione Energetica (APE)
- Allegato 7: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 8: Atti di fabbrica
- Allegato 9: Spese condominiali e millesimi
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Certificato notarile

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com