



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**

Relazione tecnico-estimativa sintetica relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di immobili siti nel Comune di San Donato Milanese:

- Parcheggio Via Curiel;
- Locali edificio Bolgiano;

Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio
Ufficio Patrimonio, Demanio e Catasto

Responsabile: Arch. Alessandro Carminati
Dirigente: Ing. Domenico Martini

OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione tecnica descrittiva e di stima è la determinazione del valore venale di immobili avente destinazione d'uso come di seguito descritto.

a) Parcheggi di Via Curiel



Provenienza:

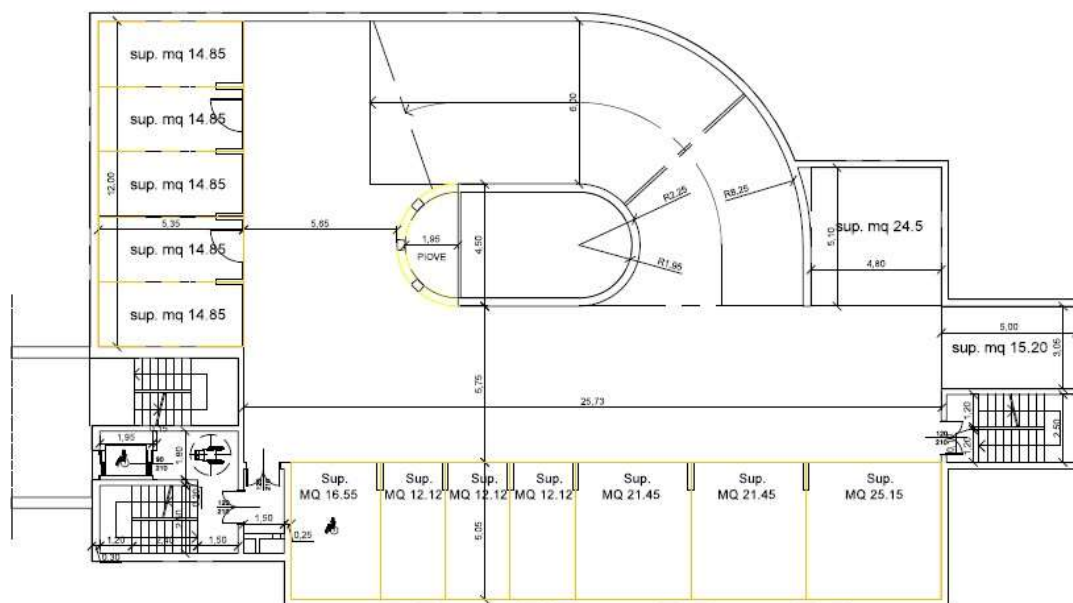
immobile derivante a seguito Piano di recupero iniziativa privata Soc. Curiel Srl, di cui alla CE n. 164/2002 e sito in prossimità dell'incrocio tra le vie Curiel e Battisti;

Identificato catastalmente al N.C.E.U. Fg.14 Map. 235;

La destinazione urbanistica dell'area corrisponde all' art. 9 delle N.T.A del Piano

dei servizi quale area per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

L'immobile si caratterizza con spazi coperti interrati sviluppati su due piani analoghi con rampa di accesso carrabile e nucleo scala di servizio contenente anche l'ascensore.



PIANTA PRIMO INTERRATO
Posti auto mq 225

L'area esterna risulta perimetrata dal marciapiede delle vie Curriel e Battisti con ingresso carrabile in prossimità della prima.



L'ingresso agli spazi interrati è protetto e controllato da cancello e recinzione.

Gli spazi interni destinati alla sosta degli autoveicoli non prevedono partizioni e/o sistemi di chiusura singoli per ogni stallo. L'originario indirizzo progettuale ha determinato una distribuzione e tipologia degli stalli, così come della maglia strutturale dei pilastri, che non rende opportuna una eventuale singola compartimentazione fisica in quanto penalizzate in termini di superfici complessive disponibili.

Eventuali modifiche potranno essere valutate successivamente dai singoli acquirenti compatibilmente con le normative vigenti in materia.

Le caratteristiche di "ambienti chiusi" e "coperti" rispetto all'esterno ed agli agenti atmosferici, così come al libero accesso, costituisce adeguato e congruo livello qualitativo dell'immobile per la specifica tipologia di destinazione in relazione ad una sua commerciabilità nella zona urbana residenziale nel quale è localizzato.

La presenza delle necessarie certificazioni di conformità garantisce altresì l'adeguato livello di sicurezza richiesto e previsto.

Gli stalli si differenziano per dimensioni superficiali che forniscono risposte flessibili alle specifiche esigenze di utilizzo, garantendo spazi anche per eventuali autovetture di rilevanti dimensioni.

Trattandosi di un immobile con numero di condomini superiori a 4 risulterà obbligatoria la nomina dell'amministratore di condominio come previsto dall'art.1129 cod. civ. e precisato come inderogabile dall'art.1138, ultimo comma.

L'immobile nel suo complesso fornisce la disponibilità di n.24 stalli per autovetture/moto aventi diverse superfici e così quantificati in considerazione delle dimensioni minime superficiali per stalli consolidate in 12,5mq.(2,5x5):

- n.6 stalli da mq.12,12 (standard);
- n.10 stalli da mq.14,85 (normali);
- n.2 stalli da mq.16.55 (normali plus);
- n.4 stalli da mq.21,45 (large);
- n.2 stalli da mq.24,6 (extra large);

così come riportato nella seguente tabella:

Parcheggio interrato via Curiel							
Calcolo Sup.Posti auto 1° Piano Interrato				Calcolo Sup.Posti auto 2° Piano Interrato			
Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale	Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale
12,12	3	36,36		12,12	3	36,36	
14,85	5	74,25		14,85	5	74,25	
16,55	1	16,55		16,55	1	16,55	
21,45	2	42,9		21,45	2	42,9	
24,6	1	24,6		24,6	1	24,6	
		158,3	158,3			158,3	158,3

Le loro diverse caratteristiche dimensionali vengono valorizzate in termini commerciali con l'applicazione di una percentuale incrementale del valore di stima determinato.

La diversa collocazione di piano degli stalli viene considerata con l'applicazione di un decremento per quelli situati al piano -2 rispetto al valore corrispondente del piano -1.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili (nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato) nel contesto di riferimento.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In particolare si sono considerati i valori OMI riferiti all'ultimo dato disponibile (secondo semestre 2024) zona centrale-destinazione direzionale, per avere un quadro generale leggermente piu' diversificato, anche alla luce di eventuali futuri utilizzi compatibili:

Valori OMI box, stato conservativo normale, MEDIO: € 1.350,00/m2

Al fine di avere ulteriori elementi funzionali ad una opportuna contestualizzazione della stima, si sono estratti i valori della medesima destinazione desunti dal mercato immobiliare libero:

Valori commerciale direzionale, stato conservativo normale, MEDIO: € 1.500/m2

La comparazione mediata di tali valori determina la **stima del valore commerciale** ritenuto congruo per l'alienazione del bene pubblico in oggetto che viene così determinata:

$(€ 1.350,00 + € 1.500,00)/2 = € 1.425,00/m^2$ che, con applicazione di decurtazione finale pari al 5% per assenza di perimetrazioni fisiche singoli stalli, risulta pari a definitivi **1.350,00 euro/mq.**

Tale valore si può ritenere congruo ed in linea con quanto attualmente disponibile a seguito di breve analisi di mercato agli atti presente sulla rete e di libero accesso che vede, relativamente all'area in oggetto, prezzi compresi tra 10.000,00 – 25.000,00 euro per 14 mq. a 48.000,00 per 25 mq.

In considerazione del valore commerciale come stimato, delle superfici e delle varie tipologie e caratteristiche sopra esplicitate, fatto salvo le variabili e le condizioni aleatorie connesse al mercato, si può ipotizzare un importo complessivo a base di asta pari ad euro 586.300,84 così suddiviso:

Parcheggio interrato via Curiel														
Calcolo Sup.Posti auto 1° Piano Interrato								Calcolo Sup.Posti auto 2° Piano Interrato						
Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	Totale mq.	costo unitario mq	incremento	base gara stallo	totale	Superficie unitaria	Quantità	Totale Parziale	costo unitario mq	incremento	base gara stallo	Totale
12,12	3	36,36		1.350,00 €		16.362,00 €	49.086,00 €	12,12	3	36,36	1.309,50 €	-3,00%	15.871,14 €	47.613,42 €
14,85	5	74,25		1.485,00 €	10,00%	22.052,25 €	110.261,25 €	14,85	5	74,25	1.401,17 €	7,00%	20.807,30 €	104.036,50 €
16,55	1	16,55		1.552,50 €	15,00%	25.693,88 €	25.693,88 €	16,55	1	16,55	1.466,64 €	12,00%	24.272,89 €	24.272,89 €
21,45	2	42,9		1.687,50 €	25,00%	36.196,88 €	72.393,75 €	21,45	2	42,9	1.597,59 €	22,00%	34.268,31 €	68.536,61 €
24,6	1	24,6		1.755,00 €	30,00%	43.173,00 €	43.173,00 €	24,6	1	24,6	1.676,16 €	28,00%	41.233,54 €	41.233,54 €
totale	12	158,3	158,3				300.607,88 €		12	158,3				285.692,96 €
Totale base gara							586.300,84 €							

LOCALI EDIFICIO BOLGIANO

Provenienza:

immobile derivante a seguito Piano di recupero iniziativa comunale, di cui alla CE n. 1639/1987 e sito in via Unica Bolgiano;

Identificato catastalmente al N.C.E.U. Fg.15 Map. 275;

La destinazione urbanistica dell'area corrisponde all' art. 38 delle N.T.A del Piano delle regole quale area residenziale all'interno del Nucleo di antica Formazione.

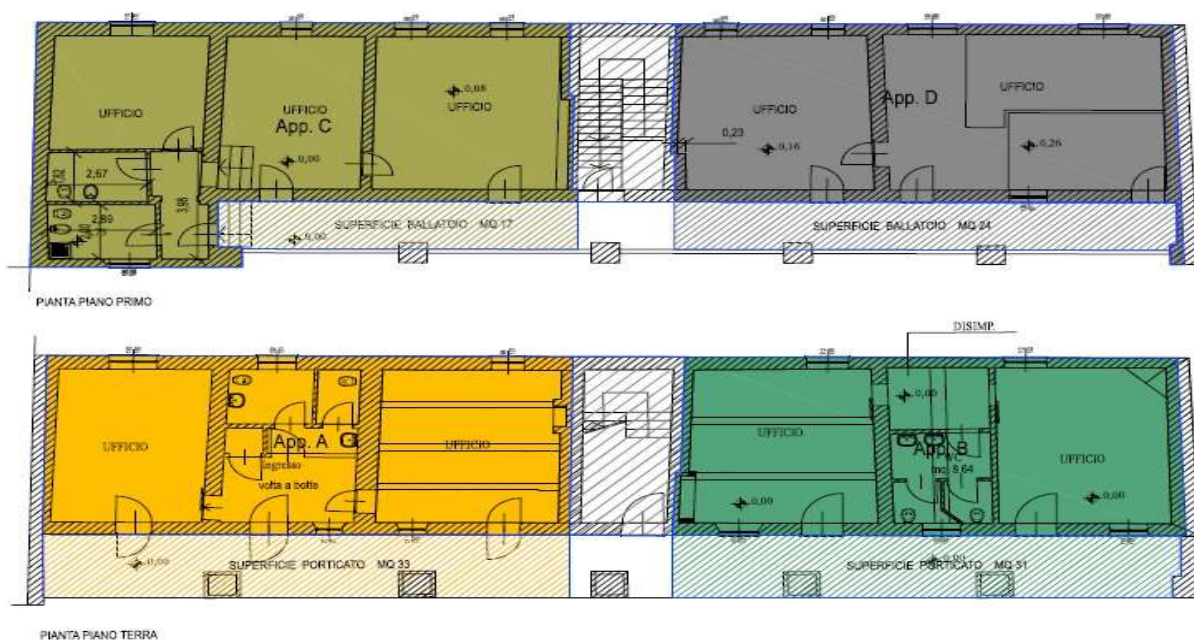




L'immobile oggetto della perizia risulta inserito in un fabbricato residenziale ampio e con corte interna nel quale risultano presenti altre unità immobiliari private ed distinte.

L'immobile di proprietà pubblica è formato da n.4 u.i. indipendenti con sviluppo su due piani f.t.

L'accesso viene garantito da un vano scala comune con sbarco su pianerottolo al piano primo con affaccio diretto a ballatoio di uso esclusivo.



Relativamente all'Unità Immobiliare "D" posta al piano primo viene previsto

un intervento preliminare alla alienazione di adeguamento igienico-sanitario attraverso la realizzazione di servizio igienico attualmente non presente.

La disponibilità di superfici porticato/ballatoio prospicienti le singole u.i. compatibili con un proprio uso esclusivo, fatto salvo verifica dei vincoli normativi per una loro eventuale successiva delimitazione fisica, forniscono comunque apprezzabili condizioni di standard qualitativo rispetto ad altre residenze cittadine.

Le superfici che caratterizzano le singole unità, rilevanti nei loro valori sia negli spazi chiusi che in quelli aperti, forniscono altresì agli appartamenti una sostanziale connotazione tra quelli di medio-grandi dimensioni (da 94 a 11,25 mq. commerciali) con possibilità di soddisfare esigenze anche di nuclei familiari più numerosi.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili (nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato) nel contesto di riferimento.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In particolare si sono considerati i valori OMI riferiti all'ultimo dato disponibile (secondo semestre 2024) zona centrale-destinazione direzionale, per avere un quadro generale leggermente piu' diversificato, anche alla luce di eventuali futuri utilizzi compatibili:

Valori OMI abitazioni civili, stato conservativo normale, MEDIO: € 2.400,00/m²

Al fine di avere ulteriori elementi funzionali ad una opportuna contestualizzazione della stima, si sono estratti i valori della medesima destinazione desunti dal mercato immobiliare libero:

Valori commerciale direzionale, stato conservativo normale, MEDIO: € 2.700/m²

La comparazione mediata di tali valori determina la **stima del valore commerciale** ritenuto congruo per l'alienazione del bene pubblico in oggetto che viene così determinata:

$$(\text{€ } 2.4000,00 + \text{€ } 2.700,00)/2 = \text{€ } \mathbf{2.550,00/M2}$$

Per la determinazione della Superficie Commerciale vengono utilizzati i criteri riportati dalla norma UNI 10750.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di

qualità ambientale”.

In considerazione del valore commerciale come stimato, delle superfici e delle varie tipologie e caratteristiche sopra esplicitate, fatto salvo le variabili e le condizioni aleatorie connesse al mercato, si può ipotizzare un importo complessivo a base di asta pari ad euro 1.025.100,00 così suddiviso:

Alloggi recuperabili in Via Unica Belgiano 16/18						
	Calcolo Sup. alloggi Piano Terra (mq.)					
Unità Immobiliare	Superficie lorda Appartamento	Superficie lorda parti esterne	Sup. commerciale parti esterne 25%	Sup. Commerciale Totale UNI 10750	Valore al mq	Totale prezzo base asta
A	93	33	8,25	101,25	2.550,00 €	258.187,50 €
B	88	30	7,5	95,5	2.550,00 €	243.525,00 €
	Calcolo Sup alloggi Piano Primo (mq.)					
Unità Immobiliare	Superficie lorda Appartamento	Superficie lorda parti esterne	Sup Valore Comm 25%	Sup totale Valore Comm 25%	Valore al mq	Totale
C	107	17	4,25	111,25	2.550,00 €	283.687,50 €
D	88	24	6	94	2.550,00 €	239.700,00 €
Nota	Calcolo della superficie commerciale secondo i criteri della norma UNI 10750.				totale	1.025.100,00 €

Settembre 2025

Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio
Ufficio Patrimonio, Demanio e Catasto

Responsabile: Arch. Alessandro Carminati
Dirigente: Ing. Domenico Martini