



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

U.I. in Milano, Via privata Antonio Meucci civ. 49

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973, c.f. GRSMSM73A25F205J con studio in Milano (MI) - via Rocca d'Anfo n. 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n 23775 a seguito di incarico ricevuto dal [REDACTED], Direzione Welfare e Salute Area Salute e Servizi di Comunità [REDACTED], in qualità di Amministratore di Sostegno del Sig. [REDACTED], di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore delle Unità Immobiliari in Comune di Milano, via VIA LUDOVICO CAVALERI n. 8, nel mese di Settembre dell'anno 2023 ha effettuato un sopralluogo in sito per rilevare l'ubicazione dell'immobile, la consistenza, le caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione generale, ha fatto le dovute verifiche presso il Comune di Milano e presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali e pertanto è in grado di rassegnare la seguente perizia.

1) Proprietà : [REDACTED] (CE [REDACTED]) nato a [REDACTED] (MN) il [REDACTED] Diritto di Proprietà per 10000/10000

2) Origine della Proprietà : [REDACTED] del 18/10/1977 Pubblico ufficiale ZITO Sede [REDACTED] (VA) Repertorio n. 162 -UR

A

Sede GAVIRATE (VA) Registrazione n. 3353 registrato in data 02/11/1977 - Voltura n. 26391/1977 in atti dal 09/09/1988

3) **Dati di P.G.T.** : L'immobile di cui fa parte la Unita' Immobiliare oggetto della presente Perizia è classificato nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano in zona ARU (ambiti di rinnovamento urbano) e facente parte dei Tessuti di Rinnovamento Urbano (art. 23 N.T.A.)- vedi Estratto e legenda allegati

4) **Dati Catastali** : Le U.I. in oggetto è censita all'Agenzia del Territorio di Milano , con i seguenti dati catastali :

Foglio 149 Particella 68 Subalterno 12 Zona censuaria 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3.5 vani rendita Euro 397,67 (vedi Visura Catastale Allegata)

5) **Ubicazione della U.I. e Descrizione della zona :**

L'immobile oggetto della presente perizia è sita in Comune di Milano , via privata antonio meucci civ. 69 , nel quartiere Ponte Nuovo , zona decentramento 2.

Ponte Nuovo è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-orientale della città, appartenente alla Zona 2, posizionato tra il quartiere Crescenzago, il quartiere Gorla, Precotto e Quartiere Adriano. Il quartiere si trova lungo il Naviglio della Martesana. Ben servito dai mezzi pubblici vi è la fermata della linea metropolitana linea verde Crescenzago e la fermata linea rossa di Gorla. le linee

del sub 44-51-53 nelle immediate vicinanze. Lungo il naviglio della Martesana c'è la pista ciclabile.

Il quartiere di Crescenzago è attraversato dalla Via Padova (precedentemente Via Milano, e prima ancora strada Postale Veneta). Parallela alla Via Padova, a sud di questa, corre la Via Palmanova, un'importante strada radiale che è il tratto di penetrazione urbana della strada statale 11 Padana Superiore, che collega Milano (Piazzale Loreto) a Brescia e Venezia.

L'attiguo quartiere di Cascina Gobba è servito da uno svincolo della tangenziale est di Milano.

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M2 della metropolitana di Milano, Crescenzago e Cascina Gobba: quest'ultima stazione è nodo di interscambio con la metropolitana leggera da e per l'Ospedale San Raffaele.

Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Crescenzago ai quartieri limitrofi ed al centro di Milano. In passato, Crescenzago era interessato al passaggio della linea tranviaria Milano-Vimercate, soppressa negli anni ottanta e delle linee celeri dell'Adda, sostituite negli anni ottanta della metropolitana.

6) Descrizione della u.l. :

La Unità immobiliare, oggetto della presente Perizia Estimativa, è un appartamento al piano terzo dello stabile, attualmente ad uso residenziale. La costruzione dell'edificio è stata completata nell'anno 1958 quindi anteriormente al 1967.

La U.I. è composta da una camera da letto , un locale soggiorno ,un locale cucina , un bagno , un disimpegno ed un ampio terrazzo , (vedi planimetria allegata).

Le finiture interne sono mediocri con pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura (originali dell'epoca della costruzione) , come nei bagni e nella zona cucina

I serramenti sono in legno e vetro ad eccezione di quelli del soggiorno e del disimpegno da dove si accede all'ampio terrazzo .Impianto di riscaldamento centralizzato ed acqua calda autonoma a gas .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)

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

Appartamento al piano terzo mq 53,90 x 100% = mq 53,90

Terrazzo mq 59,50 x 50% = mq 29,75

TOTALE della S.P.V. Mq 83,65

8) Situazione ai fini della Regolarità Edilizia ed Urbanistica :

Il Fabbricato è stato terminato di costruire alla fine dell'anno 1957 e si sono rilevate difformità tra lo stato attuale e gli elaborati progettuali depositati in Comune di Milano , nonché alla planimetria catastale depositata in banca dati catastale .

- Dette difformità consistono in :

-Creazione di veranda sul terrazzo (insanabile causa aumento di SL NON piu' concessa dal Comune di Milano)

-Chiusura della parete tra camera e cucina ed apertura di vano porta al locale cucina dal disimpegno

-Apertura di vano finestra nell'attuale locale soggiorno con affaccio sul cortile

-Chiusura di n. 2 finestre , una nel disimpegno e una dall'attuale soggiorno , con affaccio sul terrazzo di proprieta'

Si allega planimetria con le difformita' riscontrate .

Dette opere SONO sanabili mediante CILA in Sanatoria con pagamento di Sanzione , una tantum , al Comune di Milano di Euro 1.000,00 oltre alla pratica professionale (Euro 1,200,00)

9) Situazione relativa alla Conformita' degli Impianti :

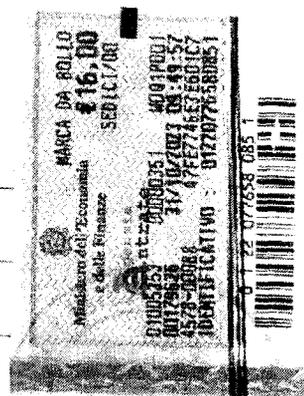
L'impianto elettrico e' abbastanza datato , con salvavita ma con frutti e prese obsoleti .

L'impianto gas , relativo all'uso cottura e acqua calda e' a norma con apparecchi situati nella zona cucina .

10) 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 .

11) 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 attualmente 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.

12) 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 fra i quattro valori dei prezzi massimi e minimi (3.500,00 + 2.100,00) diviso due = Euro 2.800,00

VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 83,55 x Euro 2.800,00 = Euro 234.220,00

A detto valore vanno detratti gli interventi per Sanatoria e per la rimozione della veranda in alluminio e vetro.

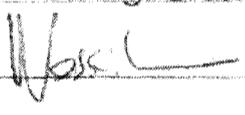
13) Valutazione Finale :

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 affittanze , 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 231.000,00** (duecentotrentunomilaeuro)

Milano, 26 settembre 2023

Dr. Ing. Grassi Massimiliano



Allegati :

- 1) visura catastale ed Estratto di Mappa
- 2) Planimetria Catastale
- 3) Stralcio di P.G.T. con legenda
- 4) Fotografie