

N. 5687 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici settembre duemilaventiquattro, in Paderno Dugnano, Piazza Matteotti n. 2, presso il mio studio

11 settembre 2024

Innanzi a me avv. Giuseppe Salvatore Nunziata, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, alla residenza di Paderno Dugnano

è presente

— l'Arch. VITTORIO DE ALESSANDRI, nato a Milano il 15 novembre 1962, con studio in Cesano Maderno, Corso Libertà n. 42, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano in data 29.04.1998 al n. 10442 Sezione A, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi presenta la Relazione Tecnica Estimativa relativa all'unità immobiliare sita in Milano, via Giuseppe C. Abba n. 25, da lui redatta, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", chiedendomi di asseverarla con giuramento, ex art. 46 D.P.R. 445/2000.

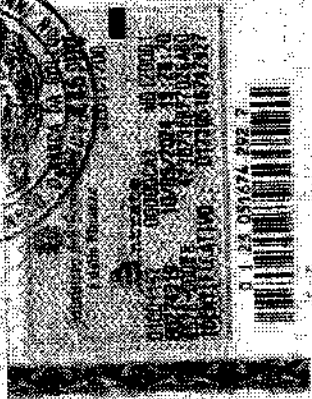

Aderendo alla richiesta fattami, ammonisco, ai sensi di Legge, il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Di questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, ho dato lettura al comparente, ad eccezione di quanto allegato, per cui ho ricevuto dispensa, che lo approva e sottoscrive con me notaio. Consta di una foglio per una pagina fin qui.

Vittorio de Alessandri

[Handwritten signature]



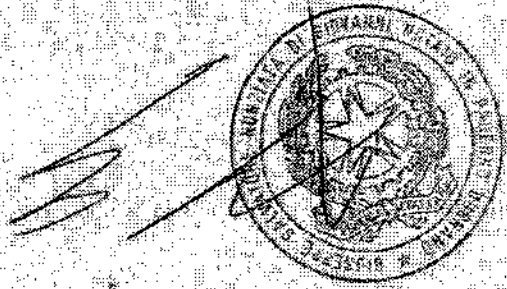
**Ponti&De Alessandri
Architetti Associati**

Corso Libertà 42
20811 Cesano Maderno (MB)
tel. 0362504004
mail. studio@pontidea.it



**MILANO
VIA ABBA 25**

Perizia



Giuseppe De Alessandri

Luglio 2024

**UNITA' IMMOBILIARE
VIA ABBA, 25 - MILANO**

Eseguita (sopralluoghi effettuati in data 4 ottobre 2023 e xxx giugno 2024) dall'Arch. Vittorio De
Alessandri - con studio in Corso Libertà n. 42 a Cesano Maderno (MB), iscritto all'Ordine degli
Architetti della Provincia di Milano al n. 10442, Codice fiscale DLS VTR 62S15 F205S

Effettuata per conto del

Quale avvocato di sostegno della proprietaria

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

L'immobile è sito in Comune di Milano, Via Giuseppe C. Abba, 25.

Costituito da:

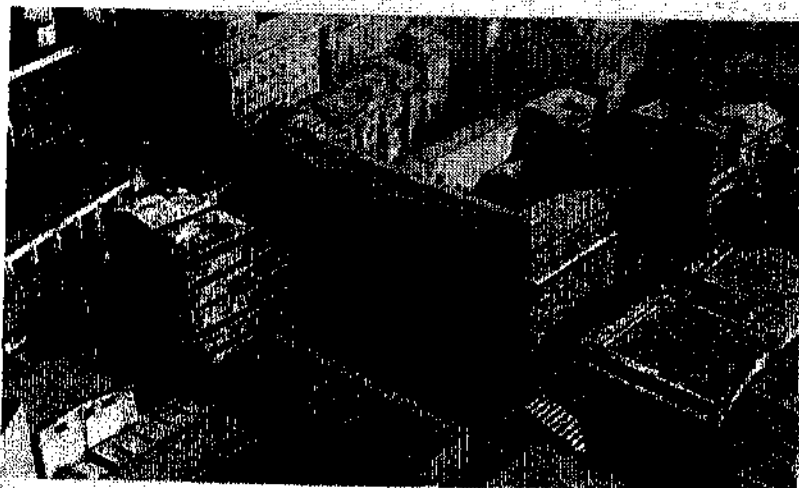
- Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cottura,
camera matrimoniale, bagno e balcone.
- Locale cantina al piano interrato.

Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati, come segue:

**Foglio 135, Mappale 12, Subalterno 709, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza
3.5 vani, Superficie Catastale 50 mq, Rendita catastale Euro 343,44**

**Subalterno 710, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 6, Superficie Catastale 8
mq, Rendita catastale Euro 6,51**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale edificato in base a nulla osta rilasciato dal
Comune di Milano in data 29 maggio 1952 Atti n. 44378/1090. (NON PIU' RIPERIBILE - vedi
comunicazione del Comune di Milano allegato "A".)



VISTA DELL'EDIFICIO CON EVIDENZIATA LA POSIZIONE DELL'APPARTAMENTO



ZONA URBANA:

L'immobile si trova nel quartiere di Dergano (municipio 9), zona semiperiferica a nord della città, compresa fra:

- a Nord - Via privata Grazioli (che la separa da Affori),
- a Est - Viale E. Fermi;
- a Sud - Viale Jenner
- a Ovest - Via Privata Maffucci (che la separa dal quartiere Bovisa)

Nelle vicinanze sono presenti:

- scuole dell'infanzia, elementari, medie e superiori,
- stazione metropolitana Dergano (5 minuti a piedi) Linea 3 Comasina - San Donato
- fermate autobus (in Via Imbonati linea 70 e in Via Livigno linea 82),
- chiesa parrocchiale (San Nicola Vescovo),
- negozi di vicinato e supermercato,
- banche e servizi vari.

VISTA ZENITALE CON EVIDENZIATA LA POSIZIONE DELL'EDIFICIO



V. Oraso De Alessandri



DESCRIZIONE DELLO STABILE:

Il stabile è costituito da cinque piani fuori terra con due vani scala dotati di ingresso proprio (uno in Via Manzotti 28 e l'altro in Via Manzotti 28) che formano due "condomini" distinti.

La destinazione dello stabile è quasi completamente residenziale tranne un'unità immobiliare posta al piano terreno con accesso indipendente direttamente su strada.

DATA DELLA COSTRUZIONE E CORRISPONDENZA:

L'edificio residenziale di cui fa parte la porzione immobiliare in esame è stato edificato in base a nulla osta (dati ripresi dall'atto di compravendita del 22 luglio 1988 n. rep. 15590 a firma Notaio Paolo Setti) rilasciato dal Comune di Milano in data 29 maggio 1952 Atti n. 44378/1090, documentazione non più reperibile - a tal proposito vedi comunicazione del Comune di Milano allegato "A".

Alla data del primo sopralluogo si è constatato che lo stato di fatto presentava delle difformità rispetto alla scheda catastale del 16 novembre 1954 (unico documento reperibile e allegato all'Atto di compravendita sopra indicato) pertanto per regolarizzare tali difformità in data 26 giugno 2024 è stata presentata all'ufficio tecnico del Comune di Milano una C.I.L.A. in sanatoria (pratica n. PZZFBA72D08F205U-06022024-1738 - SUE 900280, n. prot. e f205/Comune di Milano 0357596/26-06-2024) ALL "B" Prima della presentazione della sanatoria è stata aggiornata anche la relativa pratica catastale ALL "C".

La proprietà pertanto ad oggi risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico / edilizio che catastale.

L'attestato di prestazione energetica attribuisce all'unità immobiliare la classe energetica "G".

COMPONENTI COSTRUTTIVE:

Strutture:

- d'elevazione pilastri in cls gettato in opera e muratura perimetrale portante;
- copertura e gronda in cls gettato in opera;
- balcone in cls armato;

Finiture esterne:

- facciata rivestita in intonaco con basamento (alto un piano) in cemento martellinato;
- copertura in tegole;
- balconi con parapetto in ferro;
- davanzali e contorni finestre in pietra naturale;
- lattoneria e pluviali in lamiera preverniciata.

Finiture interne dell'alloggio:

- pavimenti interni in ceramica;



- pavimento balcone in gres e bordo in pietra;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo;
- avvolgibili in pvc;
- portoncino d'ingresso in legno con rinforzi di sicurezza esterni (bacchette in ferro a vista);
- porte interne (n. 3) in PVC a "soffietto" e (n. 1) in legno con specchiatura in vetro (bagno);
- elementi sanitari e vasca in ceramica;
- scala comune realizzata con gradini "prefabbricati" in cemento e graniglia;
- pianerottoli in piastrelle di graniglia.

Dotazione impianti:

- impianto elettrico (non più a norma);
- impianto idrico sanitario;
- acqua potabile da acquedotto municipale;
- acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico;
- impianto citofonico;
- riscaldamento centralizzato;

Considerazioni:

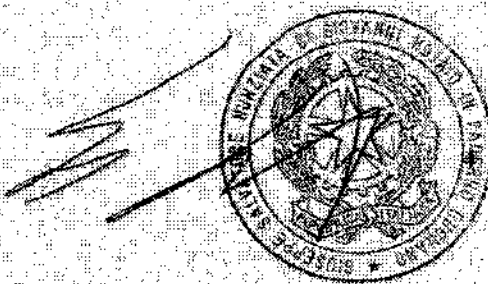
Lo stabile nel suo insieme ha uno stato conservativo "accettabile".

La facciata necessiterebbe una tinteggiatura e alcuni interventi manutentivi su balconi e gronda.

All'interno dell'alloggio, negli ultimi tempi, non sono stati effettuati interventi di manutenzione, il che rende necessari una serie di lavori per adeguarlo alle esigenze abitative contemporanee. In particolare, si suggeriscono i seguenti interventi:

- Sostituzione dei serramenti: gli attuali serramenti sono quelli originali, hanno uno spessore ridotto e sono dotati di vetro singolo. Inoltre, la loro chiusura risulta difficoltosa, se non addirittura impossibile, come nel caso della portafinestra del soggiorno.
- Rifacimento del bagno: il bagno presenta rivestimenti con rappezzi, segni evidenti di interventi parziali, e i sanitari sono in uno stato conservativo scadente (vedi documentazione fotografica allegata).
- Rifacimento totale dell'impianto elettrico: l'impianto elettrico necessita di essere rifatto completamente per renderlo conforme alle normative vigenti.

V. De Alessandri



CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'

La valutazione dei beni descritti consiste nella determinazione del loro valore di mercato (detto anche valore venale).

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di denaro con la quale può essere scambiato il bene in un determinato mercato in una certa data.

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, si è scelto quello comparativo diretto.

Questo metodo consiste nel comparare il bene immobile da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei criteri geometrici (metro cubo vuoto per pieno - superficie coperta, lorda o netta in metri quadri) oppure economici (canoni - reddito imponibile).

Nel caso in esame si è ritenuto più appropriato utilizzare il prezzo per metro quadro di superficie lorda.

Considerando la difficoltà di trovare immobili uguali in zona, dobbiamo fare la nostra valutazione riferendosi ad immobili, recentemente venduti con prezzi conosciuti, quantomeno "confrontabili" utilizzando dei parametri (anno di costruzione, tipologia dello stabile; stato conservativo; ecc.) ai quali applicare dei coefficienti correttivi per equipararli al caso in esame e ottenere così un prezzo al metro quadro relativo al nostro bene.

Ovviamente i prezzi conosciuti devono risultare da compravendite abbastanza recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni.

Per raggiungere questo obiettivo, si sono rilevati i prezzi di mercato di beni simili consultando: alcuni operatori del settore, le offerte di vendita pubblicizzate sulle principali piattaforme e i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (II semestre 2023) dell'Agenzia dell'entrate.

Sulla base di queste considerazioni e delle analisi effettuate si sono determinati i seguenti valori:



Determinazione superficie equivalente

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI		COEFFICIENTE		SUPERFICI EQUIVALENTI	
		mq				mqe	
Secondo	Abitazione	mq	46,50	x	1,00	mqe	46,50
Secondo	Balcone	mq	1,90	x	0,50	mqe	0,95
Interrato	Cantina	mq	11,00	x	0,30	mqe	3,30
CONSISTENZA TOTALE						mqe	50,75

Valore stimato della proprietà al mq. commerciale: € 2.100,00 (Euro duemilacento/00)

da cui:

VALORE COMMERCIALE STIMATO

mq. 50,75 x €/mq 2.100,00 = € 106.575,00

(Euro centocemilacinquecentocinquante/00)

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Si ritiene che nell'insieme la proprietà abbia un grado di commerciabilità buono.

Si raccomanda inoltre di tenere monitorato l'andamento del mercato per aumentarne eventualmente il valore.


Quanto sopra ho ritenuto necessario verificare, descrivere e valutare ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cesano Maderno, 23 luglio 2024



In allegato:

- All. "A" Comunicazione archivio comunale;
- All. "B" Scheda catastale "originale" del 16 novembre 1954;
- All. "C" Documentazione catastale aggiornata;
- All. "D" C.I.L.A. Ricevuta di presentazione del 26 giugno 2024 prot. 0357596;
- All. "E" Documenti d'identità: Fabio Pezzano e Vittorio de Alessandri;
- All. "F" Documentazione fotografica.

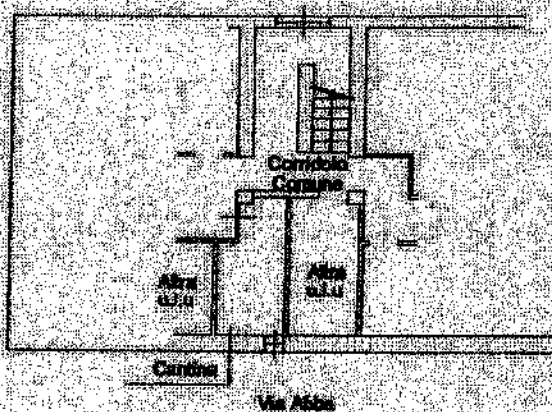




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano


Dichiarazione protocollo n. 443 Comune di Milano Via Giuseppe Cesare Abba civ. 25	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 125 Particella: 12 Subalterno: 710	Compilata da: De Alessandri Vittorio Territto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 10442

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h. 2.20




[Handwritten signature]



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.

dal

Allegato "C"

Comune di Milano

Via Giuseppe Cesare Abba

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 135
 Particella: 12
 Subalterno: 709

Compilata da:
 De Alessandri Vittorio

Iscritto all'albo:
 Architetti

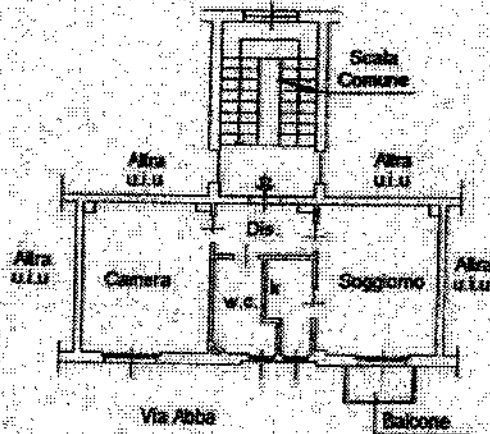
Prov. Milano

N. 10442

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO n. 3.00 ml



MINISTERO
Delle Infrastrutture
e Trasporti



MINISTERO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(LA DIREZIONE GENERALE 12 APRILE 1961, N. 100)

Piantina dell'immobile situato nel Comune di **MILANO**

Via **Abba, 25**

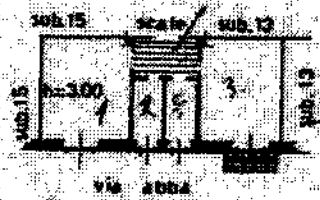
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **TEC. ERARIALE**

di **MILANO (2324.126-1)**



86412



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal Ing. G. Basso (S. 115)
(Trib. civ. e reg. 1/1000)

Scritto all'Ab. e GEOMETRI
della Provincia di **MILANO**

per Ing. G. Basso
firmato G. Basso



J. H. de A. J.

Ufficio Catasto - Milano

Data pubblicazione: 16/11/1954 - Data: 18/09/2023 - n. T289163 - Richiedente: P. SIMONETTI (S. 115) - P. 1151P
Tomba sch. 1 - Formato di acquisizione: A3(297x429) - Formato stampa richiesto: 344x18x297

Catasto del Tribunale di Milano - Situazione al 18/09/2023 - Comune di MILANO (2325) - Foglio 125 - Particella 12 - Sublotto 10 - VIA GIUSEPPE CESARE ABBA n. 25 Piano S1 - 2