

**OGGETTO: Perizia di stima giurata di beni immobili siti in
Comune di Milano, Via Carlo Perini 21, censito al
Catasto Fabbricati Fg. 63 mapp. 529 subalterni 20 e
141;**

Premessa

Io sottoscritto Barzagli Ingegnere Andrea, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e Brianza al n° 1328, ho ricevuto incarico dall'Avvocato COLONNA Manuela Simona nata a Milano 11.01.1970 c.f. CLNMLS70A51F205M amministratore di sostegno in favore di GIANELLA ANTONIETTA c.f. GNLNNT45B60B286E di procedere alla stima dei beni immobili posti in Comune di Milano, distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 63 mapp. 529 subalterno 20 e 141 il tutto per determinarne il valore alla data odierna.

Criterio di stima

Il criterio di stima qui adottato per pervenire al più probabile valore dei beni in oggetto è stato individuato dopo aver assunto i dati urbanistici necessari presso l'Ufficio Tecnico Comunale, analizzando i prezzi di mercato tendenziali relativi all'anno sopra indicato; s'è fatto inoltre riferimento alle quotazioni riportate dal "Bollettino Immobiliare Editto dalla Camera di Commercio di Milano per la piazza di Milano e Provincia" ed alle pubblicazioni

“Statistiche OMI” relative all’andamento del mercato immobiliare residenziale. Dalle suindicate analisi ho tratto la seguente stima.

Descrizione del contesto

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel quartiere di Quarto Oggiaro situato a Nord-Ovest del centro di Milano; si tratta di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, originariamente caratterizzata da edifici edificati negli anni 60 e 70 spesso in edilizia popolare. Il fabbricato in cui si trovano le unità da stimare risulta essere parte di un più ampio complesso di fabbricati edificati tra la fine degli anni 90 e l’inizio degli anni 2000 a seguito di una riqualificazione generale che ha comportato anche la realizzazione di un ampio parco pubblico (Parco Franco Verga), provvisto di piazze, aree gioco e ampi spazi a verde. Nelle vicinanze del complesso sorgono inoltre un Centro Sportivo e una Piscina Comunale. Zona completa di servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, supermercati.

Il quartiere è servito dalla Stazione Ferroviaria Milano Quarto Oggiaro distante poco più di 1 km ed è nelle immediate vicinanze della Stazione Milano Certosa. Il PGT/Pdr (Piano delle Regole) colloca l’edificio in TUC (Tessuto Urbano Consolidato)_ADU (Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile)/ “Tessuti urbani a impianto aperto”

(art.21.3).

Descrizione dei beni

I beni oggetto di stima sono localizzati nel fabbricato al civico 21 di Via Carlo Perini: si tratta di una unità a destinazione d'uso residenziale (subalterno 20) situata al piano quinto con cantina pertinenziale al piano primo interrato ed un box al piano primo interrato (subalterno 141). Il fabbricato nel quale risiede l'unità di interesse ha una forma rettangolare con uno sviluppo agli estremi ortogonale alla struttura principale che ricorda in parte una forma a ferro di cavallo. Risulta costituito da 8 piani fuori terra e due piani interrati, dotato di accesso pedonale principale dalla via Perini (civ.21) e accesso carrabile da via Castellamare. Il fabbricato è dotato di 5 scale condominiali indipendenti (scale da A a E), dotate di ascensore con relativo sbarco che disimpegna le unità immobiliari a destinazione residenziale ai vari piani. Al piano terra sono presenti ampi spazi comuni e tre unità a destinazione commerciale/terziario. Ai piani interrati sono presenti cantine e box.

Il complesso è stato realizzato ad inizio anni 2000 in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 24/04/2002 n.99 Atti 22245.176/2001 RI 34121/2001 e successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/12/2004 PG.1211470/2004, dati recuperati dall' atto di

acquisto dell'attuale proprietà Rep.45800 del 04/10/2005 notaio Cesare Cantù. L'edificio presenta nel complesso uno stato conservativo buono: le facciate si presentano dignitose e mantenute sia quella principale con affaccio sulla via Perini, sia quelle laterali e posteriore.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

- NCEU _ Fg. 63 mapp. 529 sub. 20 – Via Carlo Perini 21 – piano 5-S1 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 4,0 vani - sup. catastale totale 70 mq – rendita 537,12 €;

Si tratta di unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano quinto con cantina al piano primo interrato ed ascrivibile alla tipologia del bilocale nella quale è stato effettuato un sopralluogo ed eseguito rilievo geometrico e fotografico. Il vano abitativo a doppia esposizione (Nord-Est) è costituito da una zona giorno con cucina abitabile e ampio soggiorno, e una zona notte con corridoio di disimpegno, n.1 camera, n.1 bagno finestrato con doccia, lavabo, bidet e wc. Dal locale soggiorno e cucina si accede al balcone con esposizione Est.

L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento e ACS con contabilizzazione, serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera, tapparelle e cassonetti in pvc, pavimenti in ceramica, il tutto in buono stato conservativo. L'unità è dotata delle dotazioni

impiantistiche usuali di energia elettrica, gas, rete fognaria ed idrica. Completano la presenza di impianto di condizionamento con n.2 split in soggiorno e camera, tenda da sole sul balcone, zanzariere alle finestre, porta di ingresso blindata e videocitofono. Al primo piano interrato si trova la cantina di pertinenza con pavimento in cemento e porta di accesso in metallo. Lo stato di fatto dell'unità corrisponde a quanto indicato sulla attuale planimetria catastale Protocollo n.MI0660546 del 15/10/2004.

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni l'unità risulta avere la seguente consistenza:

- abitazione = mq $65,00 \times 1,00 = 65,00$ mq
- balconi = mq $11,40 \times 0,25 = 2,85$ mq
- cantina = mq $8,00 \times 0,30 = 2,40$ mq
- totale superfici ragguagliate = 70,25 mq

- NCEU _ Fg. 63 mapp. 529 sub. 141 – Via Carlo Perini, 21 – piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 20 mq – sup. catastale 23 mq – rendita 116,72 €;

Si tratta di vano ad uso box situato al piano primo seminterrato nel medesimo corpo di fabbrica dell'appartamento. L'accesso si ha da corsello comune esterno. La pavimentazione del box è

in calcestruzzo, la soletta di copertura in lastre "predalles". In buone condizioni manutentive.

totale superficie commerciale = 22, mq

Giudizio di stima

Il giudizio di stima di seguito espresso viene formulato a seguito di sopralluogo effettuato in data 14.06.2024, considerando la consistenza e la situazione manutentiva dei beni ed il contesto ambientale specifico. Pertanto, considerati i valori espressi dal mercato immobiliare, il valore di mercato alla data odierna dell'unità in oggetto risulta essere pari a

- **Fg.63 mapp.529 sub.20**

Valore dell'immobile = mq 70,25 x 3.000 €/mq = **210.750,00 €**

arrotondato a = **211.000,00 €**

(duecentoundicimila/00 euro);

- **Fg.63 mapp.529 sub.141: € 22.000,00 (ventiduemila/00 euro);**

In aderenza al mandato ricevuto rimetto pertanto la presente stima.

Verano B.za (MB) 24/06/2024

Andrea Barzaghi Ingegnere

Allegati:

Allegato 1: Estratto mappa N.C.T. Milano Fg. 63 mapp. 529;

(scala 1:1000)

Allegato 2: visura immobile NCEU Milano Fg. 63 mapp. 529 sub. 20;

Allegato 3: scheda immobile NCEU Milano Fg. 63 mapp.529 sub. 20;

Allegato 4: visura immobile NCEU Milano Fg. 63 mapp. 529 sub. 141;

Allegato 5: scheda immobile NCEU Milano Fg. 63 mapp. 529 sub. 141;