

# PERIZIA GIURATA STRAGIUDIZIALE

relativa ad un appartamento in

Milano, via Novara n° 139.



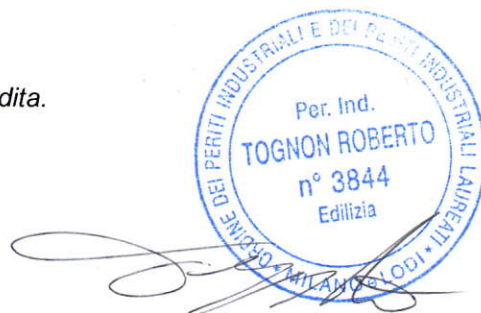
Il sottoscritto Perito Industriale Edile Roberto Tognon, con studio tecnico in Milano, via Paravia n° 15, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Milano al n° 3844, è stato incaricato verbalmente [redacted] on studio in [redacted] in qualità di amministratore di sostegno del Sig. [redacted] di redigere la presente perizia giurata riguardante un appartamento con solaio pertinenziale e box ubicato in Milano, via Novara n° 139.

*Scopo della perizia: ricognizione del valore per possibile vendita.*

*Destinazione immobiliare: residenziale.*

*Data dell'incarico: 7 febbraio 2025.*

*Data del sopralluogo: 7 febbraio 2025.*



Data della valutazione: 10 dicembre 2025.

Valore di stima reso alla data del: 10 dicembre 2025.

## 1) OGGETTO DELLA STIMA

Appartamento di tipo trilocale posto al piano quarto (quinto fuori terra), con solaio pertinenziale posto al piano sesto e box auto posto al piano seminterrato. Quanto oggetto di stima si trova in zona periferica del Comune di Milano. Lo stabile condominiale in cui si trova l'appartamento corrisponde al civico di via Novara n° 139, mentre il box si trova in via privata Bernabò Visconti n° 1.

## 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione proprietà:

[REDACTED]

Unità immobiliari così iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come da visura catastale del 30 marzo 2025:

- Foglio 293, particella 79, subalterno 10, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita catastale € 671,39, via Novara n° 139, piano 4-6.
- Foglio 293, particella 204, subalterno 4, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 75,87, via privata Bernabò Visconti n° 1, piano S1.

L'intestazione dei cespiti risulta conforme all'attualità.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **difforme** dallo stato dei luoghi, le difformità rilevate sono le seguenti: risulta demolito il muro di separazione con porta fra ingresso e soggiorno, al posto del quale rimane solo un muretto divisorio parziale con altezza di circa un metro; il bagno è stato allungato e comprende anche parte di



ciò che risulta come disimpegno. Il costo stimato per l'aggiornamento della pratica catastale è di € 500,00 che rimane a carico del proprietario e non viene detratto dal valore di stima.

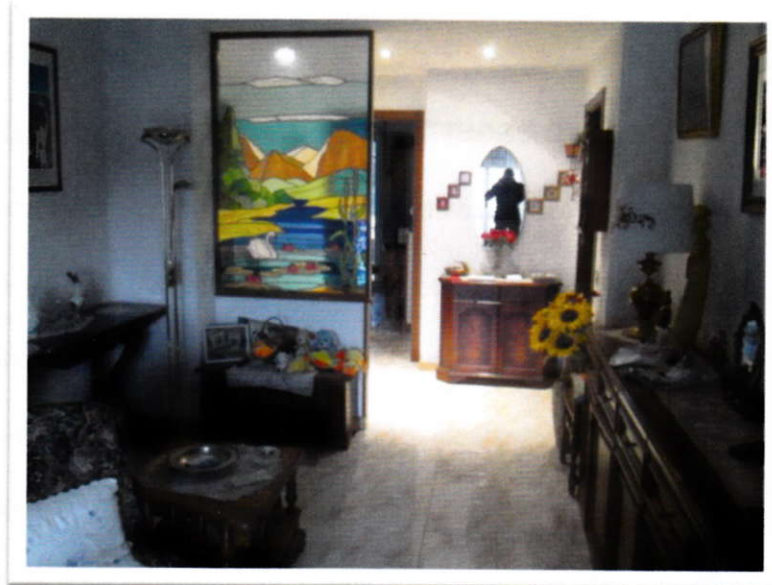
### 3) DESCRIZIONE DI QUANTO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si tratta di un appartamento posto al quarto piano del condominio di via Novara n° 139. La scala condominiale con la quale si accede all'appartamento è quella di sinistra per che fronteggia lo stabile. È un edificio di grandi dimensioni formato da piano rialzato e da altri 5 piani sovrastanti, oltre al piano seminterrato e sottotetto.

L'edificio non è recente, edificato presumibilmente a metà del secolo scorso; le facciate sono parzialmente rivestite in clinker non smaltato, con le parti corrispondenti agli sfondati dei balconi che sono intonacate e tinteggiate. Le facciate rivestite in clinker si presentano in normali condizioni di manutenzione, mentre quelle tinteggiate appaiono più degradate. Si osserva in particolare come praticamente tutti i sottobalconi mostrino segni di infiltrazioni.



L'appartamento si compone di ingresso parzialmente separato dal soggiorno, cucina di forma irregolare, due camere, bagno, balcone. Dispone di soffitta al piano sesto e di box auto sul retro dell'edificio, con accesso da via privata Bernabò Visconti n° 1.



Lo stabile è in posizione leggermente arretrata rispetto alla via Novara, da essa separata da un corpo basso con negozi al dettaglio. L'appartamento ha doppio affaccio con esposizione Nordest e Sudovest, prospiciente da un lato via Novara e dall'altro il cortile interno. I pavimenti ed i rivestimenti, non recenti, sono in ceramica di età trentennale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con erogazione tramite pannelli a pavimento. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da scaldabagno a gas posto in cucina. Non è presente impianto di raffrescamento. I serramenti esterni, mediamente recenti, sono in alluminio elettroverniciato, con doppi vetri. Le porte interne, non recenti, sono in legno, impiallacciate, tamburate, con specchiature a vetri. È presente la porta blindata. Si rileva come



complessivamente l'appartamento non risulti ristrutturato.



Alla data del sopralluogo l'appartamento appariva libero da persone ma ancora completo di mobili e suppellettili.

#### 4) TITOLARITA'

Dall'atto di provenienza si rileva quanto segue. L'appartamento è pervenuto alla

[REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Milano 1

il 27-1-1997 al n. 3.303/2.557. All'attuale Proprietario i beni sono pervenuti a seguito di successione in morte della [REDACTED]

Dalla visita dei luoghi non si rilevano servitù apparenti.

#### Modalità di accesso:

L'appartamento sub. 10 al piano quarto di via Novara 139 si trova nella scala più a sinistra per chi accede al condominio. Giunti al quarto piano (quinto fuori terra), si accede tramite la porta di sinistra per chi sbarca sul pianerottolo.

Alla soffitta pertinenziale del sub. 10 si accede dalla stessa scala dell'appartamento. Giunti all'ultimo piano, svoltare a destra: la soffitta corrisponde alla terza alla propria sinistra.

Il box sub. 4 del mappale 204 si trova sul retro dell'edificio, collegato tramite un passaggio pedonale. L'accesso carraio avviene da via privata Bernabò Visconti n°



1. Per chi arriva in auto, percorrere tutto il corso fino al termine e svoltare a destra, il box è il quarto sulla sinistra.

**Confini** (rilevati da planimetria catastale):

L'**appartamento sub. 10 al piano quarto** è così confinante, da Nordest in senso orario: cortile comune; proprietà di terzi e vano scala comune; cortile comune; proprietà di terzi.

La **soffitta del sub. 10 al piano sesto** è così confinante, da Nordest in senso orario: cortile comune; soffitta di terzi, corridoio comune, soffitta di terzi.

Il **box sub. 4 del mappale 204 al piano seminterrato** è così confinante, da Nordest in senso orario: box di terzi; altro stabile condominiale; box di terzi; corso comune.

#### 5) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella tabella che segue viene espresso in dettaglio il calcolo delle superfici commerciali utilizzate per la stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE			
Comune di Milano			
Indirizzo: Via Novara n° 139			
Superficie principale appartamento		86,79 mq	
Superfici secondarie			
Tipologia	Superficie rilevata	Rapporto mercantile	Superficie ponderata
Balcone	8,90 mq	50%	4,45 mq
Soffitta (solo H > 1,5 metri)	6,00 mq	25%	1,50 mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>		<b>92,74 mq</b>	
Comune di Milano			
Indirizzo: Via priv. Bernabò Visconti n° 1			
Superficie principale box		11,62 mq	
Superfici secondarie: non presenti			
<b>Superficie commerciale complessiva</b>		<b>11,62 mq</b>	

#### 6) LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In accordo con il Committente la perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di



controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica mediante accesso agli atti di fabbrica, pertanto tale verifica è avvenuta utilizzando i documenti messi a disposizione del sottoscritto valutatore (la planimetria catastale e l'atto di proprietà). In base alla documentazione fornita, non è stato possibile accertare la conformità dell'unità immobiliare ai titoli abilitativi comunali. Come evidenziato nei capitoli precedenti, la pratica catastale dell'appartamento è difforme dallo stato dei luoghi. Dall'atto di proprietà si rileva come lo stabile sia stato edificato anteriormente al 1-9-1967 e che successivamente non sono state eseguite opere soggette a titolo abilitativo. Nonostante non sia stata esaminata la documentazione urbanistico-edilizia, durante il sopralluogo sono emersi elementi tali da fare ipotizzare la presenza di difformità interne che verranno pertanto considerate ai fini della valutazione. Si consiglia pertanto di eseguire accesso agli atti per verificare la conformità edilizia. Qualora durante le verifiche venissero riscontrate difformità, potrebbe divenire necessario predisporre opportuna pratica edilizia in sanatoria al costo da determinare e a carico del proprietario. In mancanza di esame della documentazione urbanistico-edilizia, ai fini della presente stima l'immobile viene ritenuto non conforme.

## **7) INDAGINE DI MERCATO**

Nonostante il mercato immobiliare residenziale di Milano sia, come importi, il principale d'Italia, oggi l'interesse immobiliare risulta più rallentato, palesando un calo nel numero delle transazioni, riscontrabile dai dati semestrali comunicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nell'ultimo periodo, le incertezze generate dall'instabile situazione internazionale, sommate ai timori legati ad una inflazione ancora fluttuante, hanno indotto ad una maggiore prudenza gli acquirenti inducendo ad un rallentamento generalizzato il



mercato immobiliare italiano. Nonostante ciò il mercato immobiliare milanese rimane sostanzialmente attivo, ma la situazione attuale non lascia ipotizzare incrementi di prezzo, mentre si ritiene siano possibili cali prudenziali, generati dalla maggiore disponibilità di unità immobiliari data dal prolungarsi del periodo richiesto per la conclusione delle compravendite.

Quanto in esame si trova in zona residenziale periferica, con normale dotazione di servizi e di discreto pregio residenziale. La destinazione prevalente è quella residenziale, con minore presenza anche di unità terziarie e sporadica presenza di negozi di vicinato al piano terra di alcuni stabili, compreso quello oggetto di stima. La zona è ben servita da mezzi pubblici di superficie (autobus 423-49-64-80), mentre la stazione della metropolitana più vicina è a circa 400 metri, linea 5, fermata San Siro Stadio.

L'appartamento in esame è un trilocale di taglio classico e dimensioni nella media, circa 90 mq. La distribuzione interna è razionale ma non contemporanea, restando comunque funzionale. La collocazione al quarto piano è valorizzata dalla profondità dell'affaccio lato via Novara. L'appartamento dispone inoltre di un balcone con affaccio sul cortile posteriore.

Nel corso dell'indagine svolta in zona, sono state rilevate compravendite già concluse di appartamenti usati, che risultano prevalentemente attestate fra 2.400,00 e 3.000,00 €/mq, con i valori maggiori che si riferiscono ad unità almeno parzialmente ristrutturate e con presenza di ascensore. In corso d'indagine sono stati acquisiti ed elaborati numerosi atti di compravendita recenti, privilegiando la ricerca di appartamenti assimilabili posti in zona ed in stabili con presenza di ascensore. Per l'analisi comparativa sono stati elaborati i 3 atti di compravendita ritenuti più pertinenti.



Gli atti di compravendita utilizzati per la comparazione sono i seguenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



La posizione dei comparabili residenziali rispetto a quanto oggetto di stima è rappresentata nella mappa seguente, nella quale l'oggetto di stima è indicato con cerchio rosso con bordo nero.



In conformità agli standards di valutazione internazionali si è eseguita adeguata comparazione MCA (Market Comparison Approach) volta a calcolare il prezzo corretto del bene. Si precisa che per la comparazione non sono state utilizzate offerte di vendita, ovvero "asking prices", come definite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari. Si precisa che non sono stati utilizzati valori derivati da listini immobiliari;



in particolare non sono stati utilizzati i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in quanto lo stesso osservatorio precisa che tali valori *"individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza."*

***"Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima."***

Esclusivamente in merito al calcolo della variazione dell'indice annuale dei prezzi, impiegato per calcolare il prezzo marginale della caratteristica "Data", sono stati utilizzati dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Da tale analisi, esposta in dettaglio nelle tabelle allegate, emerge il più probabile prezzo unitario stimabile per l'appartamento. Il valore di stima complessivo è esposto al termine del presente Rapporto di Valutazione.



## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	
PARAMETRI	Segmento A
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	2.600,00 €/mq
Fase del mercato immobiliare	ContraZIONE
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

### 8) SCELTA DEL METODO DI STIMA

La presente stima viene redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO. È un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il valore di stima del cespite viene calcolato nel dettaglio nelle tabelle di comparazione allegata alla presente.

### 9) LIMITI ED ASSUNZIONI

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornitami dal Committente, pertanto le analisi e le conclusioni del presente Rapporto di Valutazione sono basate su tali documenti, nella presupposizione che gli stessi siano veritieri e conformi agli originali e, comunque, non ingannevoli. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore



previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

Come meglio specificato nel mandato d'incarico, per la determinazione dei valori si è ipotizzato che per il bene esaminato non siano necessari preventivi interventi di bonifica e/o recupero ambientale. Non sono state acquisite le certificazioni di conformità degli impianti. Non è stato eseguito accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia/urbanistica ma, stanti le difformità catastali, il bene viene ritenuto urbanisticamente non conforme, quindi liberamente commerciabile solo previa regolarizzazione delle difformità, che dovranno comunque essere verificate mediante accesso agli atti con eventuali costi di regolarizzazione posti a carico della proprietà.

#### 10) DETERMINAZIONE DEI VALORI

RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO	
Unità immobiliari in Milano, via Novara n° 139 - via privata B. Visconti n° 1	
Appartamento e solaio foglio 293 mapp. 79 sub. 10	€ 238.000,00
Box foglio 293 mapp. 204 sub. 4	€ 19.000,00
<b>Valore di mercato complessivo</b>	<b>€ 257.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI alla data del 10-12-2025**

**= € 257.000,00 (Euro duecentocinquantasettemila,00);**

#### 11) ALLEGATI

- A) Tabelle di analisi estimativa.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Documentazione catastale.
- D) Copia dell'atto di proprietà.

Milano, li 10 dicembre 2025





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 15 del mese di dicembre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Perito Industriale Edile ROBERTO TOGNON nato a Milano il 11 / 07 / 1960, residente in Milano prov. ( Mi ) in via Paravia n° 15, identificato con documento carta d'identità n° CA17722PP rilasciato da COMUNE DI MILANO il 14 / 07 / 2023 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 10 / 12 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup> il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario Giudiziario  
Giuseppe Angelo Dr. GIAMMARIO



Il dichiarante

TRIB MI URP 15/12/25 N. 053864

### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.