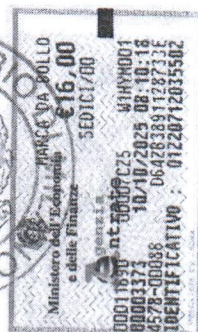


PERIZIA STRAGIUDIZIALE



0 1 22 071203 550 2

TIPO DI OPERAZIONE:

ACQUISTO RISTRUTTURAZIONE VALUTAZIONE

RICHIEDENTI: Sig.ra MAZZOCCO Anna Rosa

VALORE DI PERIZIA: € 390.969,00

INDIRIZZO: Via Tito Livio, 33 - piano 3

C.A.P.: 20137

COMUNE: Milano

PROVINCIA: (MI)

PERITO: Geom. SABATINO MONTI

DATA SOPRALLUOGO: 6 ottobre 2025

UBICAZIONE:

zona centrale zona semicentrale zona periferica

CATEGORIA CATASTALE:

casa indipendente box appartamento solaio

MATERIALI UTILIZZATI:

Struttura:

cemento armato mattoni pietrame mista

- Solai: in muratura

- Scale: in marmo

- Divisori: in laterizio

- Copertura: a falde

ANNO DI COSTRUZIONE: anno 1955 circa

INQUADRAMENTO GENERALE:

L'immobile è ubicato nella zona periferica di Milano, situato tra via piazza Emilio Salgari e via Lattanzio.

L'area circostante lo stabile di tipo condominiale, è caratterizzata da edifici residenziali su circa sei-sette piani fuori terra, in prevalenza edificati intorno agli anni 50-60. Il quartiere, risulta servito da mezzi di trasporto, è presente la Linea del Tram 16, la Linea del Bus 90 e 84, a circa 1km dall'immobile è presente la fermata della MM3 Lodi. La zona è ben servita anche da attività commerciali all'ingrosso, sia al dettaglio. In considerazione della sua ubicazione, le unità immobiliari usufruiscono di un discreto livello di servizi di carattere generale, il sottoscritto è pertanto in grado di conferire un buon livello di fungibilità e commerciabilità complessiva.

STATO GENERALE DI CONSERVAZIONE:

- Immobile

buono discreto sufficiente insufficiente

- Stabile

buono discreto sufficiente insufficiente

NECESSITA DI OPERE DI RISTRUTTURAZIONE:

manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria

costo previsto per la ristrutturazione: €

necessita di permessi per procedere: SI NO

quali: Concessione edilizia Pratica Edilizia

DA COMPILARE IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE O COSTRUZIONE:

- stato dei lavori al momento della perizia:
- epoca presunta della fine lavori:

in caso di finanziamento a stato avanzamento lavori:

- valore dell'immobile al momento attuale:
- costo presunto per completare i lavori:

DESTINAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

abitazione deposito negozio box

stato ottenuto un cambio di destinazione d'uso

SI NO

nuova destinazione:

abitazione ufficio negozio magazzino-deposito

STATO DELL'IMMOBILE:

libero occupato dalla proprietà locato

IMPIANTI E SERVIZI:

- riscaldamento: centralizzato
- cortile condominiale: si
- portineria: si
- ascensore: si
- acqua: si
- bagno/servizi: si

FINITURE INTERNE:

- pavimenti: marmette e parquet
- infissi: in legno vetro singolo
- piano: terzo
- aria condizionata: no
- parcheggio: no
- elettricità: si



IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:

- dati catastali: **N.C.E.U.**, foglio 483, mapp. 308, sub.17, Piano 3, Zona Censuaria 2, Cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80,00 mq, rendita catastale € 684,31.



ABITABILITA':

- l'abitabilità è già stata concessa? SI NO
- in caso negativo, stata richiesta? SI NO

Parere del Perito nulla osta al rilascio del certificato di agibilità ed abitabilità
 si rilevano possibili ostacoli per il rilascio del certificato

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1. in base alla destinazione d'uso, categoria, lavori in corso, stato di fatto e di diritto, attuali:

1.1 con agibilità ed abitabilità € IDEM VALORE PERIZIA
1.2 senza e non rilasciabile €

2. in base alla destinazione dell'immobile prospettica e definitiva € IDEM VALORE PERIZIA

ESISTENZA DI VINCOLI:

sismico Monumentale archeologico inq. luminoso
 difesa beni paesaggistici fascia di rispetto idrogeologico

REGOLARITA' EDILIZIA:

l'immobile è regolare presenta abusi non sanabili
 presenta variazioni sanabili

DATA DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE IN DIFFORMITA':

opere in difformità da prescrizioni antisismiche sottoposte a collaudi ed accertamenti statici

SI NO

le opere in difformità sono ulteriormente in contrasto con strumenti urbanistici e tecnici

SI NO

documentazione attestante il pagamento delle rate dell'oblazione

SI NO

documentazione attestante il pagamento delle rate relative agli oneri Concessori

SI NO



stata presentata variazione catastale

SI NO

OSSERVAZIONI DEL PERITO:

L'immobile, oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano terzo. L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive sufficienti, ed è composta nel seguente modo: zona d'ingresso/disimpegno a forma di "L" dove sulla destra è presente un ripostiglio, proseguendo il disimpegno, e adiacente all'ingresso, troviamo la prima camera da letto ed il bagno finestrato, entrambi con affaccio a Nord-Est verso il mappale 224. Sulla sinistra del disimpegno è ubicato il soggiorno avente un doppio affaccio a Nord-Est verso il mappale 224 ed a Sud-Ovest verso via Tito Livio, frontalmente al disimpegno è ubicata la cucina abitabile, mentre sulla destra troviamo la seconda camera da letto, entrambe con affaccio Sud-Ovest verso via Tito Livio.

Il tutto per una superficie commerciale rilevata di mq. **80,00** circa (valutato al 100%), di circa **7,00** mq (valutato al 33% circa) per il balcone.

Le rilevazioni dei prezzi sono presi valutando altri immobili aventi circa stesse dimensioni e caratteristiche, utilizzando i valori dell'Osservatori Mercato Immobiliare della zona come ausilio.

GIUDIZIO TECNICO DI STIMA

Appartamento	Mq	80,00 x €/mq.	4.750,00	= €.	380.000,00
Balcone	Mq	7,00 x €/mq.	1.567,00	= €.	10.969,00

VALORE COMMERCIALE PERIZIA = € 390.969,00

ULTERIORI OSSERVAZIONI

Nessuna osservazione.

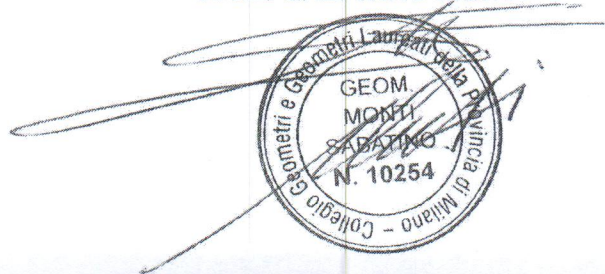
Si allegano:

- Scheda catastale;
- Visura catastale storica.

Il sottoscritto Geom. Sabatino Monti, nato a Milano il 2 Febbraio 1976, residente a Cologno Monzese in Via Alessandro Manzoni, 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n.10254, afferma che tutto quanto sopra dichiarato concernente l'immobile in oggetto corrisponde integralmente a verità.

Milano, 9 ottobre 2025

Geom. **SABATINO MONTI**





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

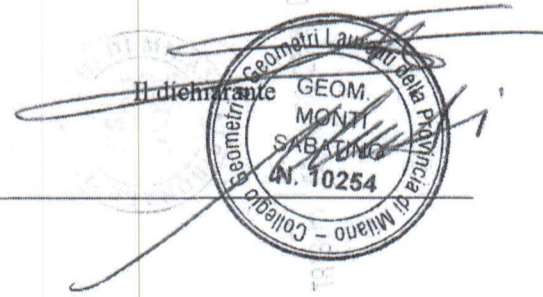
L'anno 2025 e questo giorno 10 del mese di OTTOBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor GEOM. MONTI SABATINO nat o a MILANO il 02 / 02 / 1976, residente in Cologno Monzese prov. (MI) in via Alessandro Manzoni, 11, identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° CA 26846IS rilasciato da COMUNE DI COLOGNO MONZESE il 12 / 05 / 2021 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09 / 10 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ 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 CANCELLIERE ESPERTO
Giuseppe RUSSO



NOTA BENE:

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

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