

Giada Agosti

ARCHITETTO

VIA BEATO CARINO 9 - CINISELLO BALSAMO
C.F. GSTGDI81T49A940X - P.I. 03135640120
Tel. 342 9452218

Mail: giada.agosti@stacquat.com Mail Pec: giada.agosti@archiworldpec.it

IMMOBILE SITO IN VIALE CERTOSA 107 MILANO

STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Io sottoscritta Dott. Arch. Giada Agosti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Monza e della Brianza al n° 3260, con studio in Cinisello Balsamo, via Beato Carino 9 – ho ricevuto l'incarico di procedere alla perizia tecnica sopra citata.

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Viale Certosa n° 107, Milano.

La presente stima, che intende valutare il valore venale dell'appartamento in oggetto in condizioni di libero mercato è stata commissionata dall'avv. Anna Perin in qualità di amministratore di sostegno della signora TOSI Maria Rosa, come da autorizzazione del giudice tutelare.

GENERALITA' E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio è di tipo economico ed è costituito da sette piani fuori terra (incluso il piano terreno), oltre piano seminterrato destinato a cantine.

L'accesso pedonale all'edificio dall'esterno avviene da pubblica via attraverso un portone.

La finitura delle facciate lato strada e cortile sono interamente in intonaco. Le cornici delle finestre sono in pietra naturale.

Il manto di copertura è in laterizio in condizioni non rilevabili.

GENERALITA' E CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori terra), ed è composto da ingresso/disimpegno, wc, cucinotto sulla zona giorno e camera matrimoniale. Ha inoltre un balcone con accesso dalla zona giorno.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica.

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano, sono presenti termosifoni in ghisa.

I serramenti sono in legno con doppio vetro.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno di tipo blindato.

Le finiture interne sono state sostituite negli anni 70 circa, con nuove di qualità economica.

Ad oggi risultano vetuste ma comunque in buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è identificata al N.C.E.U. Comune di Milano, Foglio n. 180, Particella n.444 sub. 11 categoria "A4 - Abitazioni di tipo popolare".

ESAME URBANISTICO

L'attuale Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano all'interno del Piano delle Regole identifica l'area in cui è ubicato l'immobile come "ARU Tessuti di rinnovamento urbano– art. 23.



Giada Agosti

ARCHITETTO

VIA BEATO CARINO 9 - CINISELLO BALSAMO
C.F. GSTGDI81T49A940X - P.I. 03135640120
Tel. 342 9452218

Mail: giada.agosti@stacquati.com Mail Pec: giada.agosti@archiworldpec.it

Estratto dal Piano delle Regole del PGT



ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI

 Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)	 Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a)
	 Allineamento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti (pratiche edilizie) presso il competente ufficio del Comune di Milano. L'ufficio competente ha provveduto ad inviare la documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 1063 del 12/03/1940 Relativa alla realizzazione di nuova costruzione
- C.E. n. 1168 in variante alla P.E. 1063
- Licenza di occupazione n. 37 del 09/04/1985 a far data dal 20/06/1941

L'ufficio comunale non ha fornito pratiche relative alla realizzazione del piano sesto (settimo fuori terra) che appare postuma alla edificazione del fabbricato, così come l'installazione dell'ascensore; infatti, tale piano e l'ascensore non sono presenti negli elaborati grafici allegati alla prima pratica di edificazione ed alla relativa variante in atti.

Ad ogni modo, l'appartamento oggetto della presente perizia di stima è collocato al piano secondo (terzo fuori terra) e non risulta servito da ascensore.

LA VALUTAZIONE - Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico). In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in

Giada Agosti

ARCHITETTO

VIA BEATO CARINO 9 - CINISELLO BALSAMO
C.F. GSTGDI81T49A940X - P.I. 03135640120
Tel. 342 9452218

Mail: giada.agosti@stacquati.com Mail Pec: giada.agosti@archiworldpec.it

una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Nel caso della presente stima, data la particolare situazione del mercato immobiliare, si è ritenuto di fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet dell'Agenzia del Territorio (Anno 2024 - Semestre 2) ed a valori medi di mercato attuali.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Dati Agenzia del Territorio

Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: MUSOCCO CERTOSA
Codice Zona: D40
Microzona catastale n.: O
Tipologia prevalente: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3700	5000	L	14,1	21,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	2750	3600	L	10	14	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2750	3600	L	9,5	14	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2300	2700	L	7	9,4	L
Box	NORMALE	1450	2300	L	6	10	L

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

La voce "Abitazioni di tipo economico" rappresenta l'unità in esame, e date le condizioni generali dell'immobile, il suo posizionamento in zona periferica ed il tipo di finiture riscontrato si ritiene opportuno utilizzare il valore di 2.600 €/mq (valore massimo per la tipologia Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale).

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel nostro caso i singoli coefficienti da applicare sono:

Giada Agosti

ARCHITETTO

VIA BEATO CARINO 9 - CINISELLO BALSAMO

C.F. GSTGDI81T49A940X - P.I. 03135640120

Tel. 342 9452218

Mail: giada.agosti@stacquati.com Mail Pec: giada.agosti@archiworldpec.it

0,98	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
0,98	Non esiste parcheggio comune
0,98	Senza portierato né alloggio portiere
1,00	Citofono apriporta
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
1,00	Finestratura con vetri a tenuta termica
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,65	Età oltre i 55 anni

Coefficiente globale unico

$$0.98 \cdot 0.98 \cdot 0.98 \cdot 1.00 \cdot 0.96 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 0.90 \cdot 0.99 \cdot 1.01 \cdot 0.99 \cdot 0.65 = 0.52$$

Calcolo superfici

Ai fini del calcolo della superficie commerciale di vendita vengono considerate le superfici di proprietà con le relative destinazioni d'uso assentite.

Superficie lorda abitabile	MQ 40,20	(100%)
Superficie lorda balcone	MQ 2,50	(35% fino 25 mq)
Superficie lorda cantina	MQ 1,50	(20%)

Totale superficie commerciale abitazione MQ (40,20+0,88+0,30)

Alla luce dei dati sopra riportati posso procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità immobiliare.

Stima del valore dell'appartamento

Pertanto si ritiene di moltiplicare il valore di € 2.700,00/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato e pari a 0,52.

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile, potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

$$€ 2.700,00 \cdot 0,52 = € 1.404,00/\text{mq}$$

$$€ 1.404,00/\text{mq} \cdot \text{mq } 41,40 = € 58.125 \text{ arrotondabile a } € 58.500,00$$

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore del fabbricato.

Analisi edilizia-urbanistica

In data 16/02/2026 ho potuto eseguire sopralluogo con rilievo delle quote interne dei vari locali.

In data 02/02/2026 ho ricevuto la documentazione urbanistico edilizia relativa al fabbricato richiesta mediante accesso atti, dal competente Ufficio del Comune di Milano.

Confrontando il rilievo da me eseguito con lo stato assentito ho potuto rilevare alcune difformità che andranno verificate con il decreto Salva Casa e qualora non fossero considerabili in tolleranza, sanate prima della vendita.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo del piano seminterrato destinato a cantine e quindi la superficie della

Giada Agosti

ARCHITETTO

VIA BEATO CARINO 9 - CINISELLO BALSAMO
C.F. GSTGDI81T49A940X - P.I. 03135640120
Tel. 342 9452218

Mail: giada.agosti@stacquati.com Mail Pec: giada.agosti@archiworldpec.it

cantina è stata desunta dalla scheda catastale.

Conclusioni

Come accennato, il compito dell'estimatore si concretizza in una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

Il valore di stima a differenza del prezzo non è un dato certo. Si tratta come già detto di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti. La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata. Tale valore, che si suppone possa concretizzarsi, è legato alle molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato si ritiene di conseguenza congruo, per i beni in questione, un valore medio (in condizioni di cespite vuoto e libero) pari ad Euro 58.500

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Cinisello Balsamo, 05 marzo 2026

Dott. Arch. Giada Agosti





TRIBUNALE DI MONZA
Volontaria Giurisdizione – Servizio Asseverazioni

Via Annoni n. 14



RG 1582/2026

Verbale di giuramento di perizia

In data 06/03/2026, presso l'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Direttore è personalmente comparsa la signora GIADA AGOSTI, nata a BOLLATE il 09/12/1981, residente in DESIO prov. MB in via MILANO n. 63, identificato/a con documento CARTA IDENTITA' n° CA94159QI rilasciato da Comune di Desio, la quale esibisce la perizia che precede, da lei effettuata, chiedendo di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c. p. – falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, il/la comparsante presta giuramento ripetendo le parole: *“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”*.

Letto, confermato e sottoscritto.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANTATOIO, PERITI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

Giada Agosti

GIADA
AGOSTI
ARCHITETTO

3260

Il Direttore

Francesco Roccia

Il Direttore
Dott. Francesco Roccia

Sul documento asseverato sono state apposte n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna, oltre a n. marche da bollo da € 2,00 ciascuna per gli allegati.

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