



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

PERIZIA STRAGIUDIZIALE IN COMUNE DI MILANO (MI) VIA VINCENZO RUSSO CIV. 12



settembre 2025

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo
Studio in Milano via savoldo n. 5 - 20125
Telf.cell. 3385732070 - email: grassi@studiopim.it
Codice Fiscale GRSSMSM73A25F205J P.iva 04165930969
Ordine Ingegneri di Milano n. 23775
Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

U.I. in Milano, Via VINCENZO RUSSO civ. 12

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973 , c.f. GRSMSM73A25F205J con studio in Milano (MI) – via Savoldo n. 5 , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n 23775 a seguito di incarico ricevuto dall'Avv. Egeria Cappelletti , nella Sua qualità di Amministratore di Sostegno del Sig. [REDACTED] , di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore della Unita' Immobiliare in Comune di Milano , via Vincenzo Russo n. 12 , nel mese di Settembre dell'anno 2025 ha effettuato un sopralluogo in sito per rilevare l'ubicazione dell'immobile, la consistenza, le caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione generale, ha fatto le dovute verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Milano , Servizi Catastali e pertanto è in grado di rassegnare la seguente perizia.

1)**Proprietà :** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

2)**Dati di P.G.T. :** L'immobile di cui fa parte la Unita' Immobiliare oggetto della presente Perizia è classificato nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano in zona ARU (ambiti di rinnovamento urbano) e facente parte dei Tessuti di rinnovamento urbano (art. 23 N.T.A.)- (vedi Estratto e legenda allegati)



3)Dati Catastali : La U.I. in oggetto è censita all'Agenzia del Territorio di Milano , con i seguenti dati catastali :

Foglio 201 Particella 124 Subalterno 24 Zona censuaria 3
Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 3,5 vani rendita Euro 388,63
(vedi Visura Catastale Allegata)

4)Ubicazione della U.I. e Descrizione della zona :

L'Immobile oggetto della presente perizia è sito in Comune di Milano nella via Vincenzo Russo al civico 12 nel quartiere Turro. Turro è un quartiere residenziale di Milano, situato a nord-est della città, nel Municipio 2, e caratterizzato dalla presenza del Naviglio della Martesana. Fu un comune autonomo, inglobato a Milano nel 1918, e oggi offre spazi verdi come il Parco Trotter, la vicinanza con il Naviglio, che offre un percorso ciclabile, e una mescolanza di edilizia popolare e case di ringhiera.

A partire dagli anni venti Turro venne sempre più inglobato a Milano fino a diventarne un quartiere periferico. Dell'antico carattere rurale rimanevano solo dei corsi d'acqua come l'Alta Veggia. Turro diventò un'area industriale e serbatoio di manodopera per le grandi industrie e la costruzione e il funzionamento della vicina Stazione Centrale. Proprio questa immensa opera, con ponti per i binari, ricoveri per i treni e arcate ferroviarie, diede un forte cambiamento alla fisionomia di Turro e degli altri borghi ormai diventati parte del comune milanese. La sua popolazione in quegli anni crebbe sino a toccare le 20000



unità. Il quartiere mantiene questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le aree industriali si trasformano in zone residenziali e dedicate all'attività del settore terziario.

Nel quartiere è presente una stazione della linea M1 della metropolitana di Milano, Turro, che si trova lungo il confine tra il quartiere e Gorla. Turro è attraversato dalla cintura ferroviaria di Milano. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Turro ai quartieri limitrofi e al centro di Milano. In passato, Turro era interessato al passaggio della linea tranviaria Milano-Monza, smantellata negli anni sessanta a seguito dell'apertura della M1, e dalla Milano-Vimercate e le linee celeri dell'Adda, smantellate con l'apertura della M2.

5)Descrizione della u.i. :

La Unità immobiliare, oggetto della presente Perizia Estimativa, è un appartamento al piano secondo dello stabile, attualmente ad uso residenziale in uno immobile di ringhiera.

La U.I. è composta da due camere da letto, un locale soggiorno con angolo cucina, un bagno, un balcone, oltre a un vano di cantina al piano S1 ed un vano solaio al piano 4(vedi planimetria allegata).

Le finiture interne sono buone con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali. I serramenti sono in pvc, Impianto di riscaldamento centralizzato ed acqua calda sanitaria autonoma a gas metano. Lo stabile in cui è ubicata la U.I. in oggetto è in



discreto stato di conservazione e manutenzione , come da fotografie allegate alla presente . La U.I. in oggetto è attualmente libera . (si allegano Fotografie della U.I. allo stato attuale)

L'Unita' Immobiliare oggetto della presente Perizia e' stata completamente ristrutturata

6)CALCOLO S.P.V.(superficie parificata vendibile) è la seguente :

Appartamento al piano secondo mq 76,80 x 100% = mq 76,80

Balcone mq 2,80 x 50% = mq 1,40

cantina al piano S1 mq 2,70 x 25 % = mq 0,68

solaio al piano 4° mq 6,30 x 25 % = mq 1,57

TOTALE della S.P.V. Mq 80,45

7)Situazione ai fini della Regolarità Edilizia ed Urbanistica :

Si sono rilevate difformità tra lo stato attuale e gli elaborati progettuali depositati in banca dati catastale consistenti nella parete divisoria tra soggiorno e cucina (in planimetria) che nella realtà NON esiste essendo stata creato il soggiorno con angolo cucina . Occorre presentare una CILA in Sanatoria con il pagamento della sanzione di Euro 1.000,00 oltre al costo del professionista quantificato in Euro 1.200 oltre oneri di legge .

Occorre inoltre presentare in Catasto l'aggiornamento planimetrico della scheda catastale (costo incluso nei 1.200,00 euro) , previa istanza alla AdE di Milano per far correggere la visura catastale riportante solo il piano 2° e non il piano S1 e 4°

8)Situazione relativa alla Conformità degli Impianti :



L'impianto elettrico e' a norma .

L'impianto gas , relativo all'uso cottura ed acqua calda sanitaria , e' con apparecchi situati nella zona cucina .

9) Situazione del Mercato Immobiliare nella zona al momento

della stima : La situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima è discreta , con prezzi in risalita dopo lo stop degli anni scorsi (dopo il 2010) , con offerta discreta e domanda buona .

10) Suscettibilità della Unità Immobiliare in oggetto ad essere

compravenduta : Tenuto conto della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima , della posizione , destinazione , ubicazione della U.I. in oggetto , tenuto pure conto che la U.I. è libera , si esprime il parere che la u.i. possa essere collocata sul mercato immobiliare con buone possibilità di successo a prezzi di mercato .

11) CALCOLO DI STIMA :

Si procede al calcolo di stima in base alla S.P.V. (superficie parificata vendibile) calcolata in precedenza , tenuto conto del prezzo di mercato per immobili simili nella zona , dedotto da indagini nella zona e dal listino del Borsino Immobiliare redatto dalla CCIAA di Milano e provincia e dalla consultazione della banca dati OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate si ritiene equo , anche considerando le offerte ed i prezzi di mercato della Via Vincenzo Russo , che il prezzo al mq sia di Euro 4,050



VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 80,45 x Euro 4.050,00 = Euro 325.822,50

12) Valutazione Finale :

Tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci propri della u.i. oggetto della presente Perizia Estimativa di Immobile , quali la sua posizione , destinazione , anno di costruzione , grado di finitura , di conservazione , di manutenzione , del fatto che la u.i. è libera' , tenuto pure conto dell'epoca della stima , della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima , della suscettibilità della u.i. ad essere compravenduta , sentiti il luogo Agenti in Affari Immobiliari operanti nella zona , tenuto conto dei calcoli di stima sopra riportati , si esprime il parere che in comune commercio le U.I. in oggetto abbia il valore di **Euro 325.000,00** (trecentoventicinquemila euro)

Milano, 16 settembre 2025

Dr. Ing. Grassi Massimiliano

Allegati :

- 1) visura catastale ed Estratto di Mappa
- 2) Planimetria Catastale
- 3) Planimetria con difformità rilevate
- 4) Stralcio di P.G.T. con legenda
- 5) Fotografie





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 17 del mese di settembre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1 Signor GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 / 01 / 1973, residente in Milano prov. (MI) in via Savoldo n. 5, identificato con documento carta di identità n° CA58085TZ rilasciato da Comune di Milano il 11/11/2024 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 16 / 09 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ 1 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 dichiarante

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.

