



PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

* * * * *

La sottoscritta Monica Correggi, architetto libero professionista, con studio in Milano Via delle Forze Armate n. 391, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7684 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9499, ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Avv. Monica Piscozzi, Amministratrice di Sostegno del signor Venturelli Augusto, per la redazione di una relazione di stima finalizzata alla determinazione del valore della piena proprietà dell'appartamento con solaio in **Milano (MI) Viale Col Di Lana n. 5** di proprietà del signor Venturelli Augusto, esaminati i documenti ricevuti e quelli recuperati, effettuato sopralluogo in data 13 dicembre 2025 alla presenza della signora Tiziana Bellucci, cugina del proprietario, eseguite le indagini di mercato e consultate le fonti istituzionali con i valori immobiliari dichiarati, rassegna la seguente relazione.

* * * * *

1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), a parte del condominio in **Viale Col Di Lana n. 5: appartamento ad uso abitazione al piano terzo di due locali più servizi**, composto da ingresso con ripostiglio in quota accessibile dalla cucina, cucina con balcone chiuso da vetrate e servizio igienico, soggiorno e camera, della superficie commerciale di 62 mq e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

2. Identificazione catastale – coerenze – conformità catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Milano l'unità immobiliare risulta:
intestata a Venturelli Augusto nato a Milano (MI) il 19/10/1976 C.F.: VNTGST76R19F205U, proprietà 1/1;
censita come segue: **fg. 475 – mapp. 201 – sub. 29** – Viale Col Di Lana n. 5 piano 3 – z.c. 2 - cat. A/4 – cl. 4 – cons. 3,5 vani – sup. catastale 62 mq (totale escluse aree scoperte: 61 mq) - rendita € 352,48 in forza di variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Si fa presente che il

subalterno 29 deriva dalla soppressione del subalterno 10 in forza di variazione del 17/12/1979 pratica n. 401612.

Coerenze, da nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale e alla planimetria dell'atto di provenienza: dapprima vano scala comune indi cortile comune, unità di terzi (int. C/3), Viale Col di Lana, altra unità di terzi (int. A/3) infine e, per chiudere, ancora vano scala comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

La sottoscritta dichiara che la scheda catastale presentata in data 17/12/1979 (ultima scheda in atti) risulta conforme allo stato dei luoghi dell'appartamento visionato in sede di sopralluogo fatto salvo per la posizione della porta tra il soggiorno e la camera. Difformità che non influisce sui dati di classamento.

3. Provenienza

L'unità immobiliare risulta in capo al signor Venturelli Augusto in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 17/06/1980 rep. n. 268338 in autentica di firme Dott. Giovanni Andreottola Notaio in Milano (registrata a Milano – Atti Privati il 17/06/1980 al n. 33948 Serie 2 e trascritto a Milano 1^a in data 4/07/1980 ai nn. 28012/22704) con cui i signori Limito Giuseppina e Limito Giuseppe trasferiscono ai signori Venturelli Andrea e Aiello Rosetta porzione dell'edificio posto in Milano (MI) Via Col Di Lana n. 5 costituito da unità immobiliare contraddistinta in tinta rossa e con sigla B/3 nel tipo planimetrico allegato al titolo sotto "A", sita al piano terzo, adibita ad abitazione composta di tre vani e servizi – scheda del N.C.E.U. variazione presentata il 17/12/1979 e registrata al n. 20707 – foglio 475 mappale 201 subalterno 10;
- denuncia di successione in morte di Venturelli Andrea Enrico, deceduto il 28/08/2009, presentata a Milano 5 il 12/02/2010 rep. n. 330/9990/10 (trascritta a Milano 1^a l'8/04/2010 ai nn. 19996/12744), con cui l'appartamento, distinto al fg. 475 mapp. 201 sub. 29, per la quota di 1/2 viene trasferito ai signori Aiello Rosetta (quota di ¼) e Venturelli Augusto (quota di ¼);
- denuncia di successione in morte di Aiello Rosetta, deceduta il 10/01/2021, presentata il 27/04/2021 al vol. 88888 n. 203456 (trascritta a Milano 1^a il 5/04/2022 ai nn. 26153/18164) con cui



l'appartamento, distinto al fg. 475 mapp. 201 sub. 29, per la quota di $\frac{3}{4}$ viene trasferito al signor Venturelli Augusto.

4. Vincoli e/o gravami

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul nominativo del proprietario e sui dati catastali dell'unità immobiliare, non risultano ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.

5. Regolarità edilizia e urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un palazzo (già Viale Ticinese 5) edificato in epoca anteriore l'1/09/1967 (anno 1887). Successivamente alla costruzione l'unità è stata oggetto di opere eseguite in assenza di titoli autorizzativi regolamentate con istanza di autorizzazione in sanatoria presentata in data 19/11/1987 atti n. 268384/8511/87, integrata in data 9/12/1991 atti n. 397401/8226/91, a cui è seguito il rilascio dell'Autorizzazione per opere edilizie a sanatoria n. 1481 in data 25/07/1994 atti 85280/9563/89 per opere di manutenzione straordinaria, sostituzione serramenti di chiusura balcone al 3° piano.

Lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, risulta conforme con quanto rappresentato sul disegno allegato all'autorizzazione in sanatoria sopra descritta fatto salvo per l'asportazione della parete che divideva l'antibagno dal bagno e per la creazione di un ripostiglio in quota nell'ingresso, accessibile dalla cucina. Situazione che potrà essere regolarizzata con la messa in pristino di quanto autorizzato con la sanatoria. Si stima indicativamente in € 10.000,00 i costi di ripristino.

6. Ubicazione ed accessibilità:

L'unità oggetto di valutazione è posta al terzo piano del palazzo in fregio a Viale Col Di Lana accessibile dal civico 5, in zona semicentrale sud della Città di Milano (quartiere Darsena / Porta Ticinese / Navigli), dotata delle principali infrastrutture, con servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza, facilmente accessibile tramite la circonvallazione dei bastioni di Viale Gian Galeazzo. Il contesto è caratterizzato da palazzi storici a destinazione mista residenziale, commerciale e ricettiva. La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie (in Viale Col Di Lana transitano le linee del tram 5 e



degli autobus 71, N15 e N26) e dalle linee della metropolitana (fermata linea M4 "Santa Sofia" a 850 metri e fermata linea M2 "Porta Genova" a circa 1,1 chilometri). Non distante trovano ubicazione l'Università Bocconi e l'Università Statale, la Basilica di Sant'Eustorgio con il Museo Diocesano e la Cappella Portinari, la zona della Darsena riqualificata nel 2015 ed i Navigli.

7. Caratteristiche dell'edificio

Il palazzo di cui è parte l'appartamento oggetto di valutazione è composto da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra oltre piano sottotetto e seminterrato con tipologia distributiva in linea, presenta:

- struttura verticale: in muratura portante;
- solai: in latero cemento;
- tamponamenti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata con mensole a decorazione delle finestre del secondo piano;
- accesso: da Viale Col Di Lana attraverso atrio d'ingresso, cortile comune e vano scala comune;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra con ascensore di ridotte dimensioni;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

8. Caratteristiche del bene

L'appartamento, inutilizzato da circa tre anni, risulta:

- dotato di doppia esposizione: a nord verso il cortile comune, interno al lotto (servizio igienico e cucina) e a sud verso Viale Col Di Lana (soggiorno e camera);
- rifinito internamente con materiali e finiture correnti e ormai datate, quali: pavimenti parte in marmette di cemento (cucina) e parte in piastrelle di ceramica (ingresso, soggiorno, camera e servizio igienico); pareti parte intonacate e tinteggiate (cucina e servizio igienico) e parte rivestite con piastrelle di ceramica (angolo attrezzato della zona cottura e servizio igienico); serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera, tapparelle, scorrevoli internamente alla muratura di tamponamento, in





legno verniciato; porte interne a battente in legno con inserti in vetro, porta d'ingresso blindata con portoncino esterno in legno a doppia anta verso il pianerottolo comune;

- dotato di impianti primari ormai obsoleti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi alimentati da caldaia murale a gas metano posta in cucina, impianto idrosanitario con sanitari di qualità ordinaria (lavabo, vaso e vasca), acqua calda prodotta da caldaia posta in cucina, impianto gas;
- avente altezza interna pari a 3,30 m circa nei locali e 2,28 m nell'ingresso;
- riversante in carente stato d'uso e conservazione, necessita di un intervento di manutenzione finalizzato al rifacimento degli impianti ed alla sostituzione delle finiture (pavimenti, rivestimenti e serramenti).

9. Consistenza

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali di tamponamento misurati al 100% (fino ad uno spessore di 50 cm) ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari) e le superfici delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna.

Calcolo superficie commerciale dell'appartamento:

- abitazione p. 3°: $61 \text{ mq} \times 1 = 61 \text{ mq}$
- balcone p. 3°: $1,70 \text{ mq} \times 0,30 = 0,51 \text{ mq}$

Totale: $61,51 \text{ mq} = 62 \text{ mq}$ in cifra tonda.

10. Valutazione scopo della stima

Obiettivo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in parola, identificabile, secondo l'International Valuation Standards, *"nel più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio*

interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1.3.1)".

Procedimento estimativo

La sottoscritta ha proceduto alla stima del valore di mercato della piena proprietà del bene applicando il metodo del confronto diretto o Market Comparison Approach (MCA), basato sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni individuati con prezzi noti e ritenuti raffrontabili, ossia riferiti allo stesso segmento immobiliare ed aventi caratteristiche utilmente comparabili a quelle oggetto di stima.

Fonti utilizzate

Per la ricerca dei comparabili la sottoscritta ha verificato la pubblicazione di offerte di vendita recenti da allineare ai prezzi finali di compravendita attraverso una percentuale di deprezzamento. Infine, a completamento delle indagini e per verifica, ha consultato le fonti pubbliche quali:

- la Banca Dati "Consultazione valori immobiliari dichiarati" pubblicata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, calcolando la media dei valori degli immobili oggetto di vendita da agosto 2024 ad agosto 2025 in un raggio di 100 metri dal bene da valutare, deducibili dagli atti di compravendita trascritti in Conservatoria e registrati sul sito; media che porta ad un prezzo unitario pari a € 5.780,00/mq;
- la Banca Dati dell'OMI pubblicata sul portale dell'Agenzia delle Entrate che, per il primo semestre 2025, per la zona centrale B20 (Porta Vigentina, Porta Romana) corrispondente ai civici dispari di Viale Col Di Lana, riporta quotazioni variabili per:
 - le abitazioni civili in normale stato conservativo da € 5.200,00 a € 7.200,00/mq;
 - le abitazioni civili in ottimo stato conservativo da € 7.300,00 a € 9.700,00/mq;
- la Banca Dati dell'OMI pubblicata sul portale dell'Agenzia delle Entrate che, per il primo semestre 2025, per la zona semicentrale C19 (Tabacchi, Sarfatti, Crema) corrispondente ai civici pari di Viale Col di Lana, riporta quotazioni variabili per:
 - le abitazioni civili in normale stato conservativo da € 3.900,00 a € 6.000,00/mq;
 - le abitazioni civili in ottimo stato conservativo da € 6.100,00 a € 8.500,00/mq.

Valore di mercato della piena proprietà

Nella valutazione, la sottoscritta ha utilizzato, quali comparabili tre offerte pubblicate su internet di appartamenti simili a quello in esame per ubicazione e distribuzione planimetrica, applicando al prezzo proposto una riduzione del 10% quale margine di sconto attendibile in una trattativa di compravendita a Milano tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti. Si rimanda all'Allegato n. 6 per la descrizione dettagliata dei comparabili utilizzati nella tabella di calcolo con l'analisi dei prezzi marginali al fine della determinazione del prezzo unitario, valutato in € 5.400,00/mq.

Stima del più probabile corrente valore di mercato della piena proprietà allo stato attuale:

Appartamento: 62 mq x 5.400,00 €/mq = € 334.800,00 = € 335.000,00 in C.T.

Stima del più probabile corrente valore di mercato della piena proprietà dedotti i costi delle opere di ripristino:

€ 335.000,00 - € 10.000,00 = **€ 325.000,00**

* * * * *

La valutazione sopra espressa viene esposta con l'avvertenza che:

1. la stima deve intendersi per immobile libero da persone e cose e regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico nonché riferita e limitata all'epoca della presente relazione ed indipendente da eventuali gravami non emersi in sede di sopralluogo (elementi questi ultimi che potrebbero giocare per una cifra diversa da quella di stima sopraindicata) essendosi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale come può pure non corrispondere al prezzo richiesto in caso di compravendita del bene in quanto quest'ultimo dipende fortemente da situazioni soggettive delle singole parti contraenti; ne consegue che il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento;
2. la sottoscritta dichiara l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;
3. il rapporto di stima si basa sulla sottoelencata documentazione in parte fornita dalla proprietà ed in

parte reperita dalla sottoscritta: planimetria catastale, visura storica catastale, titoli di provenienza, ispezioni ipotecarie, atti di fabbrica e pratica di sanatoria;

4. la sottoscritta ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
5. la sottoscritta è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

* * * * *

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere assolto all'incarico conferitole, certa di essersi espressa in modo intellegibile e di averlo svolto con la massima obiettività.

Milano, lì 13 gennaio 2026.

In fede

(Arch. Monica Correggi)



Documentazione allegata

- All. 1: n. 16 fotografie relative al sopralluogo del 13/12/2025.
- All. 2: visura storica catastale del 20/10/2025 e scheda catastale presentata in data 17/12/1979.
- All. 3: titoli di provenienza del bene.
- All. 4: documenti edilizi (stralcio fascicolo Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 1481 del 25/07/1994);
- All. 5: ispezioni ipotecarie sul nominativo del proprietario e sul bene.
- All. 6: documenti valutazione:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2025, zone B20 e C19 di Milano;
 - tabelle valori dichiarati derivanti delle compravendite registrate in un raggio di 100 metri nell'ultimo anno rilevato (agosto 2024-agosto 2025);
 - n. 3 comparabili (tre offerte di vendita);
 - tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario di vendita.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2026 e questo giorno 23 del mese di gennaio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 2 e Signora:

MONICA CORREGGI identificato con documento carta d'identità

n° CA 8396701 rilasciato da Comune di Milano

il 27 / 02 / 2023

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano n° 9499

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 13/01/2026 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammoniti ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 2 comparsante 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
dr. ssa Monica Tripi

Il dichiarante

Monica Correggi

NOTA BENE:

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

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

CCTU_VER01_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI. DOCX

1 di 1

Pagina