

Dott. Arch. ROBERTO MACCABRUNI
20138 Milano - Via Giacomo Manzù 2
Tel. +39 02 512949 Fax +39 02 83 22 499 Mobile +39 338 25 66 350
Email: mac.rob@libero.it - Pec: maccabruni.3945@oamilano.it
Ordine Architetti di Milano n. 3945 - Albo Consulenti Tribunale Civile di Milano n. 10553

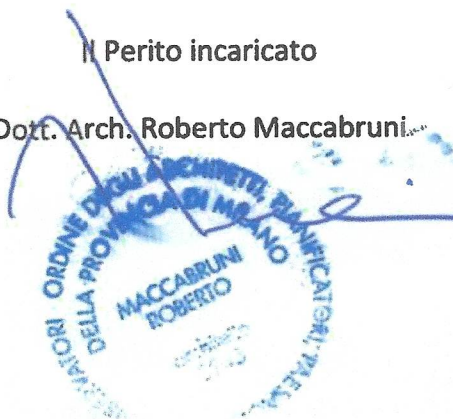
**PERIZIA GIURATA PER LA STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO VIA NOVARA 31
DI PROPRIETA' DI CUI AL FOGLIO 335, PARTICELLA 194, SUBALTERNO 15**



Il Perito incaricato

Dott. Arch. Roberto Maccabruni...

Milano, 4 Dicembre 2019



Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2995593813b642ab591b3f3b3ffb

Firmato Da: !



1. Riferimenti catastali

Corpo: appartamento al piano secondo di 4 locali e doppi servizi (6,5 vani catastali)
con annessa cantina pertinenziale al piano interrato.

Categoria: A2 – abitazioni di tipo civile;

Dati catastali: foglio 335, particella 194, subalterno 15.

2. Stato di possesso

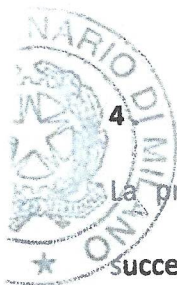
In occasione del sopralluogo espletato il 9 ottobre 2019 si è accertato che l'unità immobiliare, sita in Milano Via Novara 31 risulta libera da persone e arredata.

3. Accessibilità all'unità immobiliare da parte di soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo servita da doppio impianto ascensore, con porte ad apertura automatica, e quindi visitabile e adattabile all'utilizzo di persone diversamente abili, ai sensi del D.M. m. 236/1989, previa modifica del bagno di servizio con eliminazione dell'attuale vasca a sedere con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza WC e di definire sufficienti spazi di manovra.

4. Attuali e precedenti proprietari.

La proprietà della presente unità immobiliare è pervenuta a _____ a seguito di
Successione in morte di _____ avvenuta in data 3 settembre 2012, giusta Dichiarazione di
Successione registrazione U.U. sede Milano n. 66 del 13/01/2016 volume 9990, rogante Notaio
Bertelli Mario sede Milano.



5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

Appartamento al piano secondo di quattro locali (compresa cucina abitabile) oltre a doppi servizi, disimpegni, ripostigli, 2 balconi di cui uno su Via Novara e uno sul giardino interno, cantina al piano interrato.

5.1. Censita al Catasto Fabbricati di Milano:

Al foglio 335, particella 194, sub. 15, zc. 2, categoria A/2, cl.3 consistenza 6,5 vani, rendita € 973,52, superficie catastale mq. 129,00, piani 2-S1, derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestati: _____, proprietà per 1/1.

Coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario Via Novara, altra proprietà, giardino interno, vano scale ascensori e altra proprietà.

Coerenze del vano cantina: corridoio comune, altra proprietà, vano scala e ascensore, altra proprietà.

6. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

La Via Novara è posta nel quadrante ovest di Milano all'interno dell'isolato compreso fra la stessa Via Novara, Via Gabetti, Via Domokos, Piazza Carlo Amati.

Caratteristiche della Zona: semiperiferica.

Area urbanistica: mista a traffico locale scorrevole su Via Novara; la zona, densamente abitata, è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni servizio alla persona; i parcheggi su suolo pubblico risultano scarsi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave a Quarto Cagnino.

Principali collegamenti pubblici: Via Novara è collegata con mezzi pubblici di superficie alle linee metropolitane M5 (San Siro) e M1 (Piazza Gambara) distanti, ognuno, circa 1,5 km.



Servizi offerti dalla zona: la zona è servita da infrastrutture scolastiche di ogni ordine e grado sia pubbliche che private in particolare concentrate nel quartiere di Quarto Cagnino (Istituto Comprensivo Luciano Manara) con scuole per l'infanzia, primarie e secondarie; nelle vicinanze è inoltre ubicato l'Istituto tecnico industriale G. Galilei di Via Capecelatro; piscina pubblica di Quarto Cagnino gestita da Milanosport; negozi di vicinato, supermercati di prossimità (Simply Market Via Novara 15, Esselunga Via Novara 86), uffici postali (Via Novara 31), farmacia (Via Novara 3), ospedale pubblico San Carlo Borromeo e annessi poliambulatori a circa 1,5 km.

Attestazione di prestazione energetica:

Assente, non richiesto nel presente incarico di stima da redigere nell'immediatezza della vendita.

Vincoli ambientali e Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

Non risultano vincoli ambientali riguardanti la zona in cui è posto l'immobile ne vincolo monumentale trattandosi di edificio realizzato nei primi anni settanta del 1900.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

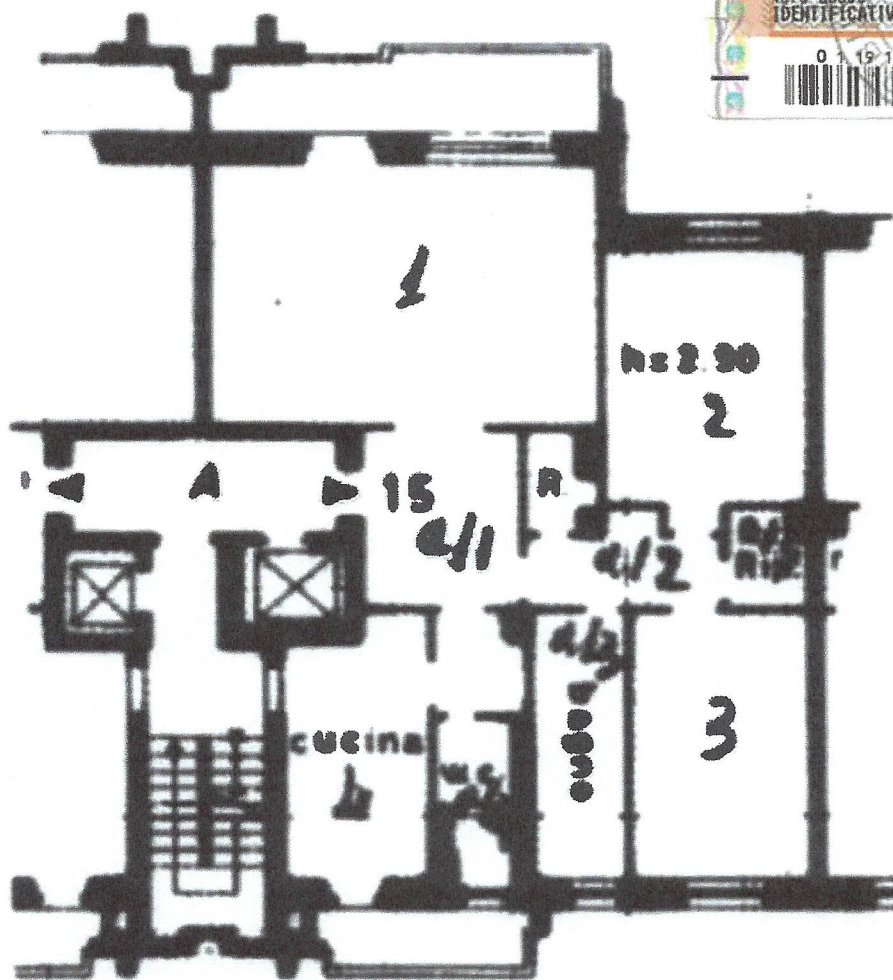
Non esistono, a conoscenza dello scrivente, vincoli e oneri giuridici tali da influenzare il valore dell'unità immobiliare.

8. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 9 ottobre 2019 si è potuta accertare la sostanziale corrispondenza della distribuzione interna dei singoli locali, con la vigente planimetria catastale redatta in data 20/05/1972 a firma dell'Ing. Carlo Nicolitti depositata al Catasto Fabbricati in data 01/07/1972. Lo stato di fatto non risulta mai essere stato modificato dall'epoca di costruzione.

In base a quanto osservato e verificato è quindi possibile, da parte dello scrivente Perito, attestare la conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare.





Planimetria catastale dell'unità immobiliare di Via Novara 31 piano 2°

Note sulla conformità urbanistica: il Piano delle Regole del vigente PGT, approvato il 21/11/2012 con D.C.C. n. 16 del 22 maggio 2012, classifica l'immobile di Via Lario 8 nell'ambito dei "Tessuti urbani a impianto aperto" disciplinati dall' art. 15. 3 Norme Tecniche di Attuazione.






In particolare, per l'unità immobiliare oggetto della presente stima, gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'Art.3, comma 1 DPR 380/2001 non essendovi possibilità di ampliamento della superficie lorda di pavimento (slp) ne, per oggettive dimensioni fisiche, opere di ristrutturazione edilizia all'interno dell'unità abitativa.





STRALCIO PGT VIGENTE COMUNE DI MILANO

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

- | | |
|---|---|
|  | Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2) |
|  | Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3) |
|  | Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4) |
|  | Tipologia rurale (Art. 15.5) |
|  | Insiemi urbani unitari (Art. 15.6) |

Stralcio Art. 15.3 NTA: *“nei tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.”*



Descrizione dell'unità immobiliare:

trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo di edificio condominiale costituito da nove piani fuori terra oltre a un piano interrato ad uso box auto e cantinole pertinenziali, con cortile interno in asfalto destinato a posti auto all'aperto con accesso carraio da Via Domokos, marciapiedi pedonali e area a giardino piantumata.

L'abitazione, avente altezza netta di m. 2,90, è composta da atrio di ingresso con ripostiglio integrato, locale soggiorno e balconata su Via Novara con annesso vano di deposito, cucina con balcone sul giardino interno e bagno di servizio con autonomo disimpegno; da altro disimpegno si accede alle due camere da letto, al bagno padronale e ad altro piccolo ripostiglio.

E' compresa una cantina pertinenziale al piano interrato.

- superficie complessiva (catastale commerciale) dell'unità immobiliare mq. 129,00;
- superficie netta interna mq. 95,00 circa;
- superficie netta balconi mq. 11,40 circa;
- ubicazione: piano secondo;
- altezza netta interna dei locali di soggiorno: m. 2,90.

Lo stato di manutenzione generale delle parti comuni appare, a vista, buono.

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Copertura	tipologia:	in cemento armato e laterizio a quattro falde con volumi extracorsa ascensori emergenti, manto di copertura in lastre ondulate.
Fondazioni:	tipologia:	plinti e travi in cemento armato.
Scala:	tipologia:	in posizione centrale al servizio di due unità immobiliari.
	materiale:	cemento armato con alzate, pedate e pianerottolo in marmo chiaro, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno.



condizioni: a vista non sono stati rilevati problemi statici.

Solai: tipologia: travetti e tavelloni in laterizio con travi in c.a.

condizioni: a vista non sono stati rilevati problemi statici.

Strutture verticali: materiale: pilastri in c.a. e muratura in laterizio a cassa vuota con interposto isolamento termico, il rivestimento esterno di facciata è in mattoncini paramano di klinker o gres.

Componenti edilizie di finitura:

Infissi esterni: tipologia: finestre e portefinestre in legno naturale e verniciato bianco verso gli interni con specchiature a doppio vetro (vetrocamera), i serramenti risalgono all'epoca di costruzione (anni settanta), gli oscuranti sono in pvc a rullo in cassonetto di legno.

condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: porte in legno tamburato verniciato o naturale ad anta singola o doppia con sopra luce (in soggiorno) cieche o con interposte lastre di vetro stampato

condizioni: discrete.

Pavimenti

e rivestimenti: tipologia: in parquet di legno in listelli da cm. 21x5 nell'ingresso, corridoio, disimpegno, camere da letto, locale soggiorno; in ceramica monocottura da cm. 15x15 nella cucina e nei due bagni; rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica monocottura da cm. 15x15 e 20x10; muri rivestiti in tappezzeria di carta, pavimenti camere da letto in moquette.





condizioni: discrete.

Plafoni: tipologia: rasati a gesso e/o civile in bagni e cucina.

condizioni: sufficienti.

Bagni: tipologia: sanitari in vetrochina e rubinetterie in ottone cromato, con vasca regolare nel bagno grande e vasca a sedere in quello piccolo.

Balconi: tipologia: a pianta rettangolare pavimentati in piastrelle di gres cm. 15x7,5, parapetti in ferro verniciato e muratura piena (balcone cucina), il balcone grande è dotato di ripostiglio con porta a due ante in legno.

Porta ingresso: tipologia: l'appartamento ha doppio ingresso dal vano scale (locale cucina) e dal pianerottolo ascensori, le porte sono in legno naturale con serrature di sicurezza.



Antifurto: non presente.

Ascensore: tipologia: doppio ascensore (principale e di servizio) correnti in vani propri in cemento armato, porte scorrevoli.

Climatizzazione: presenti due split a muro in cucina e nella camera da letto, unità esterna marca Mitsubishi con interruttori propri.

Elettrico: tipologia: sottotraccia risalente all'epoca di costruzione con frutti, interruttori, prese luce e forza, placchette in plastica; non è presente interruttore differenziale.

condizioni: funzionante ma privo di certificazione a norma di legge.

Citofono: tipologia: normale a cornetta.



- Gas:** tipologia: gas metano collegato alla rete condominiale sottotraccia con contatore posizionato nel balcone della cucina in apposito vano.
- condizioni: funzionante.
- conformità: conforme.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia collegato alla rete condominiale e da questa all'acquedotto comunale.
- condizioni: funzionante.
- conformità: conforme.
- Termico:** tipologia: centralizzato con caldaia condominiale a gas metano e colonne montanti al servizio delle singole unità immobiliari, termosifoni in ghisa e lamiera in cucina con valvole termostatiche e contacalorie.
- condizioni: normalmente funzionante;
- conformità: conforme.
- Fognatura:** condominiale con colonne di scarico sub orizzontali e verticali con sfiati a tetto e collegamenti sifonati alle singole unità immobiliari, gruppo braga, sifone e ispezione prima dell'immissione sulla rete fognaria comunale esistente su Via Novara.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto della consistenza attuale dell'unità immobiliare, dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità della zona, del livello di piano, del



grado di finitura, anche con riferimento alle parti comuni che si presentano in buone condizioni di conservazione e manutentive.

La superficie considerata per la valutazione è quella catastale commerciale calcolata ai sensi del DPR n. 138/1998 considerando il 100% dei vani principali e accessori diretti al lordo del 50% dei muri in comunione e dei tavolati interni, dei muri perimetrali, del 25% di balconi e cantine e del 2% per le aree scoperte (cortile).

destinazione	parametro	superficie catastale commerciale	coefficiente	superficie equivalente
abitazione	sup. lorda di pavimento mq.	129,00	1,00	129,00

129,00

9. SPESE CONDOMINIALI ANNUE A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Le spese di gestione condominiale relative alla presente unità immobiliare, calcolate di massima in base alle rate n. 3 dell' 1/4/2019 e n. 4 del 01/07/2019 ammontano a circa euro 3.500 annui salvo congruagli.

Non sono in previsione, a conoscenza dello scrivente, opere di manutenzione straordinaria sulle parti condominiali.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON METODO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

Il fabbricato condominiale, in cui è ubicata l'unità immobiliare di proprietà _____, è collocato nella cortina edilizia iniziale di Via Novara (strada urbana che dal semicentro di Milano si spinge sino all'estrema periferia fino all'innesto con la Tangenziale ovest), in prossimità di Piazza Amati e Via Rubens a circa 5,8 km da Piazza Duomo e a circa 3,7 km da Fiera Milano City; la vicinanza dal



centro città è favorita anche dalla presenza della metropolitana M5 stazione San Siro per la quale è allo studio un prolungamento che interesserà la stessa Via Novara.

Il tessuto edilizio è prevalentemente residenziale con i grandi insediamenti di edilizia economica e popolare sorti nell'immediato dopoguerra particolarmente riconoscibili sull'area romboidale di Piazza Selinunte.

La ricerca, effettuata dallo scrivente, di appartamenti residenziali ubicati su Via Novara, Piazza Carlo Amati ha denotato una sufficiente disponibilità di immobili in vendita con prezzi differenziati partendo dal centro alla periferia considerata, come già detto, la notevole lunghezza della Via stessa.

10.1. Criterio di stima, fonti di informazione.

* Rilevazione di prezzi degli immobili in Milano, edito dalla Camera di Commercio 2°

semestre 2018 per appartamenti recenti in normale stato conservativo ubicati nel settore ovest Selinunte - Rembrandt: valori minimi €/mq. 2.100 e massimi di €/mq. 2.900.

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2019 per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicati in Milano, zona Segesta – Aretusa – Vespri Siciliani: valori minimi €/mq. 2.000 sino a un massimo di €/mq. 2.900.
- Immobiliare.it: prezzi richiesti per immobili residenziali in Via Novara per il periodo di riferimento Ottobre 2018: valori minimi €/mq. 2.304 sino a un massimo di €/mq. 3.017.
- Appartamenti commercializzati da agenzie immobiliari ubicati in Via Novara: campione di n. 2 unità immobiliari di superficie compresa fra 145 e 180 mq. ubicati nello stesso fabbricato di Via Novara 31 sesto piano, prezzo medio €/mq. 3.567.

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la particolare disposizione dell'unità immobiliare come desumibili dalle fotografie che si allegano, tenuto altresì conto dello



stato di conservazione e vetustà, il livello di piano e le finiture sia interne che esterne, per l'unità immobiliare sita in Via Novara 31 si stima un valore di euro 3.000/mq.

10. 2. Valutazione a corpo.

appartamento al piano rialzato di 4 locali e doppi servizi oltre vano cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, in categoria catastale A/2, sito in Milano Via Novara 31, piano secondo.

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
abitazione	mq. 129,00	€ 3.000,00	€ 387.000,00.

10. 3. Adeguamenti e correzioni della stima.

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

euro 387.000 x 0,05 € 19.350,00.

10 . 4. Prezzo a base d'asta o vendita libera dell'unità immobiliare: € 367.650,00.

11 . Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione.

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile e nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



Milano, 4 Dicembre 2019

Il Perito Estimatore

(Dott. Arch. Roberto Maccabruni)



ALLEGATI.

- Allegato 1 - Rilievo fotografico esterno e interno;
- Allegato 2 - Visura catastale all'attualità;
- Allegato 3 - Planimetria catastale all'attualità;
- Allegato 4 - Estratto banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia del Territorio anno 2019 – semestre 1°;
- Allegato 5 - Estratto Listino Camera di Commercio di Milano di Milano 2° semestre 2018;
- Allegato 6 - Stralcio quotazioni immobiliari sito Immobiliare.it.





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2019 e questo giorno 9 del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 1 Signor. :

ARCH. ROBERTO MACCABRUNI identificato con documento CARTA IDENTITA'

n° AR9709114 rilasciato da COMUNE DI MILANO

il 02 / 03 / 2011

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 10553

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 04 / 12 / 2019 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. l 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
di nome Anna PRATICO

Il dichiarante

[Signature]



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

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2995593813b642ab591b3f3b33ff0

