

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI
SITI A MILANO IN VIA URUGUAY n. 30/2 e n.30**

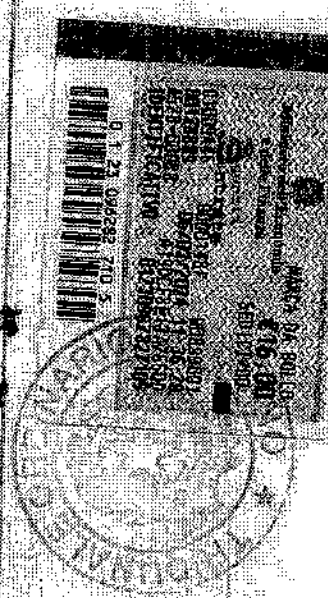
Il sottoscritto Arch. Brambilla Franco, con studio tecnico in Cinisello Balsamo, via Monte Bianco 21, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Milano al N° 13565, è stato incaricato da ~~Il Sig. Roberto Rossi~~, in qualità di Amministratore di Sostegno della Sig.ra ~~Il Sig. Roberto Rossi~~, di redigere la presente perizia riguardante le unità immobiliari site a Milano in via URUGUAY n. 30/2 : abitazione piano Settimo ; censita al catasto edilizio urbano (N.C.E.U.) Foglio 121 Particella 92 Subalterno 31, categoria A/3, box censito al foglio 121, mappale 111, subalterno 18, piano interrato categoria C/6, ai fini di valutare il prezzo di mercato degli immobili. In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto professionista

dichiara quanto di seguito:

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione presso il Catasto Milano N.C.E.U. Visura catastale per immobile, Planimetria Catastale presso la Conservatoria e aver ispezionato i luoghi durante il sopralluogo del 04/12/2023 per accertare la conformità dei cespiti rispetto alla scheda catastale, il sottoscritto Architetto Brambilla Franco ha

redatto la presente perizia.

BENI IMMOBILI SITI IN VIA URUGUAY n. 30/2 e n. 30 a Milano.



1) Identificazione catastale del bene immobiliare oggetto di perizia

Intestazione proprietà dell'immobile adibito ad abitazione ubicato al piano settimo e del box ubicato al piano interrato in ragione di:

██████████ nata a ██████████ il ██████████. Codice F. ██████████
██████████, Diritto di Proprietà per 1000/1000

1.1 Descrizione unità immobiliare è censita al N.C.E.U. comune Milano

ABITAZIONE: Foglio 121 Particella 92 Subalterno 31, sita in via URUGUAY n. 30/2 piano: settimo scala M, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 121 mq avente una Rendita Euro 872,81. con annessa cantina al piano terra. ██████████

BOX: Foglio 121 Particella 11 Subalterno 18, sito in via URUGUAY n. 30 piano: interrato, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 11 mq avente una Rendita Euro 55,11.

1.2 Coerenze delle unità da Nord, in senso orario

Abitazione: Nord/ovest altra unità abitativa e vano scala condominiale, nord est cortile comune, sud est altra unità abitativa, sud/ovest via URUGUAY.

BOX: Nord/ovest corso comune di accesso ai box, nord est altro Box, sud est altra unità proprietà, sud/ovest altro Box. (planimetria Catastale allegata)

1.3 Atto di provenienza

Atto del 28/07/2005 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ██████████ (MI)

Repertorio n. 5496 - ██████████ Nota presentata con Modello Unico n.

33465.1/2005 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 08/08/2005

2) Giudizio di conformità urbanistico catastale


L'appartamento rilevato risulta non conforme alla planimetria catastale depositata presso il competente ufficio catastale in data 20/05/1967 in quanto non è presente il balcone del soggiorno.

Il box rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il competente ufficio catastale di Milano in data 20/05/1967.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in: nella Tavola R03 - Indicazioni morfologiche del PGT - Piano delle Regole - Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in TUC (Tessuto Urbano Consolidato), Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3) gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico. La superficie commerciale è di 121 mq.

3) Ubicazione e caratteristiche zona.

L'immobile sito nel comune di Milano via Uruguay 30/2 nella parte nord-ovest del territorio comunale Milanese in prossimità dello snodo di via del Ponte del Ghisallo (punto di penetrazione cittadina dell'asse autostradale della A8), via A. De Gaspari (via di accesso alla fiera di Milano e alla circonvallazione esterna di viale serra proveniente dalla strada statale del Sempione) e viale Certosa (altre importanti strade di penetrazione urbana). Il bene oggetto della presente stima consiste in un appartamento collocato nel complesso mobiliare di via Uruguay numero 30/2 scala M complesso costituito da tre edifici facenti parte di un lotto del piano di lottizzazione denominato Gallaratese del 1956 previsto come una parte del bene più ampio del piano di espansione residenziale della città lungo la direttrice nord-ovest secondo tre insediamenti distinti Q8 G1 e G2 quali specificazioni del quartiere Gallaratese (dapprima denominato Chiusabella). Tale area urbana è fu oggetto, tra il 1953 (anno di approvazione del piano regolatore generale di Milano) ed il 1960



(approvazione della discussa variante), di un'intensa attività di progettazione urbanistica che prevedeva un solo grande quartiere contraddistinto da un centro vitale continuo, sebbene come sdoppiato in due linee parallele da una lunga striscia di verde. Attualmente la zona si presenta come un'area urbana ben definita e dotata di molti servizi anche se con vocazione prevalentemente residenziale. Il centro commerciale Bonola aperto nel 1988 ed a lungo rimasto il solo centro commerciale all'interno dei confini della città di Milano concentra un'offerta commerciale completa e l'integrazione con struttura sociale di pubblica utilità come biblioteca comunale, centro civico comando Polizia municipale, ne fatto un importante punto di riferimento a livello cittadino. Per quanto riguarda la mobilità la via Uruguay è facilmente raggiungibile sia da linee automobilistiche di superfici stradali che con i mezzi pubblici (fermata da un altro metropolitana Botoia).

4) Descrizione dell'unità immobiliare Condominio

Il fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito nel periodo 1965-67 e si presenta con un corpo lungo e rettilineo con più corpi scale parallelo alla strada interna di penetrazione del lotto, circondato da un'area cortilizia in buona parte destinata a verde. Il condominio è di forma rettangolare dotato di più corpi scala, il fabbricato è composta da 10 piani fuori terra oltre al piano interrato, il piano terra è caratterizzato da un ampio portico lungo tutto l'edificio con l'ingresso condominiale e le cantine dell'edificio posizionate in maniera arretrata rispetto al filo del prospetto. Le facciate sono caratterizzate morfologicamente e cromaticamente dalla composizione di klincher esterni color marrone scuro e da marcapiani in colore beige, nonché dalla presenza dei balconi stretti e profondi dotati di parapetto metallico lateralmente e in murature su quello frontale, il sistema di oscuramento è garantito tapparelle color verde chiaro, la struttura portante è costituita struttura portante in pilastri e travi in ca, i solai sono

in laterocemento, le murature perimetrali sono a casa vuota, copertura è a falde con manto con manto di copertura in tegole, non è presente il servizio di portineria. L'ingresso al corpo scala che conduce all'appartamento della perizia è indicato con la lettere M ed è in alluminio bronzato e vetro dotato di serratura a scatto semplice. L'androne si presenta in buone condizioni con rivestimento in pannelli in legno e pavimentazione in piastrelle di marmo. Le condizioni generali dello stabile dalla analisi visive risultano buone.

4.1 Caratteristiche descrittive unità immobiliare piano Settimo

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima situata al piano settimo avviene dalla scala condominiale M dotata di ascensore. L'appartamento ha doppio affaccio a nord/ovest su via Uruguay e sud/est su area verde, ed è così composto partendo dalla porta di accesso: zona giorno: Ingresso, cucina e locale soggiorno con balcone, zona notte disimpegno, 3 camera, bagno con balconcino e ripostiglio. Ad eccezione di bagno il pavimento è in linoleum colore grigio chiaro. Il bagno presenta un pavimento intessereine mosaico di color blu con evidenti interventi di riparazione, il rivestimento parietale costituito da piastrelle 20 x 10 color bianche posate per un altezza circa di 1,80, risultano presenti i seguenti sanitari: Wc, Bidet, Lavabo, vasca e lavatrice, risulta completo di rubinetteria, e l'intero impianto idrico risulta completo e funzionante. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice presentano segni di deterioramento della finitura superficiale esterna, le tapparelle anche esse in legno risultano deteriorate nell'aspetto superficiale. La porta di ingresso è ad anta unica a battente e blindata in legno, le porte interne sono in legno tamburato colore bianche con inserti in vetro. Le pareti del soggiorno sono rivestite da carta da parati i restanti locali le pareti e i soffitti risultano intonacate e tinteggiate di color bianco in sufficiente stato di conservazione. In cucina risulta piastrellato solo la parte sopra il lavello la restante parete è colorata con vernice lavabile color

verde. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ma sui caloriferi non sono state reperite le valvole termostatiche, produzione acqua di acqua calda è gestita dalla caldaia a gas posta in cucina, dove è presente il foro di aerazione per il ricambio dell'aria, ed è presente anche il contatore del gas con tubature a vista. L'impianto elettrico dell'appartamento è realizzato sottotraccia, presenta interruttore generale di emergenza, e interruttori magnetotermici dedicati, non è stata reperita la certificazione del relativo impianto. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria verniciatura pareti e soffitto e di straordinaria infissi esterni. La cantina annessa non è stata rilevata per assenza delle chiavi. Al box posto al piano interrato si accede tramite relativa rampa di accesso con cancello in metallo automatizzato da via Uruguay n 30 il corsello è in cemento, il presenta una struttura portante in ca con basculante in lamiera color rosso e, copertura con giardino pensile, in discrete condizioni manutentive.

5) Stima

Considerando quindi, tutti gli aspetti suddetti ; l'ubicazione, la consistenza, la vetusta, il sistema costruttivo, la tipologia del compendio, le finiture esterne ed interne, lo stato manutentivo, le condizioni igienico-sanitarie, la dotazione d'impianti, la qualità e la posizione degli immobili, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto, si è proceduto al giudizio di stima, secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, al fine di individuare il più probabile valore dei beni. Al prezzo medio di mercato così rilevato sono stati applicati parametri di differenziazione in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili confrontabili (particolare conformazione immobile, piano, ecc). Dai valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia de Territorio della



città di Milano, e dal Borsellino immobiliare si è verificato che il prezzo di mercato congruo per tale immobile sia pari a 2.700,00 €/mq. Per l'abitazione e di 1.300,00 €/mq per il box

Vm Abitazione = valore di mercato = $121\text{mq} \times 2.700,00 \text{ €/mq} = \underline{326.700,00 \text{ Euro}}$

Vm Box = valore di mercato = $11\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \underline{14.300,00 \text{ Euro}}$

VM complessivo = 341.000,00 euro

CONCLUSIONI GENERALI

Il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che per quanto concerne il valore di mercato degli immobili alla data della presente perizia, cioè 5 marzo 2024 è di

Euro 341.000,00 . (trecentoquarantunomila/00 euro)

DATA

Milano 06/03/2024

Il tecnico

Architetto Brambilla Franco

