

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

RG 14483/2021 VG

PERIZIA GIURATA RELATIVA AD INCARICO DI CTU DI STIMA IMMOBILIARE
CONFERITO IN DATA 26/04/2022 DAL SIG. GIUDICE TUTELARE DR.SSA ILARIA
MAZZEI DEL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO - SEZIONE VIII, PER LA STIMA DI UNA
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO VIA VAL TROMPIA 34 – PIANO TERRENO E
INTERRATO, DI PROPRIETA' ██████████ ██████████, CENSITA AL CATASTO
FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 10, PARTICELLA 63, SUBALTERNI 702 E 703.
VALORE FINALE DI STIMA EURO € 151.524,00.



L'edificio condominiale di Via Val Trompia 34 al Quartiere Vialba

Milano, 15 Luglio 2022

Il CTU incaricato

Dott. Arch. Roberto Maccabruni

Firmato digitalmente da: Roberto Maccabruni
Data: 21/07/2022 09:09:46

OGGETTO DELL'INCARICO.

In data 26 Aprile 2022 Il Sig. Giudice Tutelare, Dr.ssa Ilaria Mazzei, dell'ottava Sezione Civile del Tribunale di Milano, conferiva allo scrivente CTU l'incarico, nell'ambito del procedimento RG 14483/21, di redazione di stima dell' unità immobiliare di proprietà di [redacted] sita in Milano, alla Via Val Trompia 34, formulando il quesito di rito che si allega unitamente al giuramento.

Lo scrivente da atto che le operazioni peritali sono regolarmente iniziate in data 16/06/2022 alle ore 11,00 con il sopralluogo all' unità immobiliare suddetta in presenza di persona incaricata dall'Amministratore di Sostegno del Sig. [redacted], Dott. [redacted] [redacted] residente in [redacted].

1. Riferimenti catastali delle unità immobiliari.

Corpo unico: appartamento al piano terreno e locale cantina/deposito al piano interrato, ubicati in edificio residenziale in Milano, Via Val Trompia 34.
categoria: A3 abitazioni di tipo economico – C2 magazzini e locali di deposito.
dati catastali: foglio 10, particella 63, subalterni 702 e 703.

2. Stato di possesso

In occasione del sopralluogo espletato dallo scrivente il giorno 16 Giugno 2022 si è accertato che l'unità immobiliare di cui è causa risulta libera da persone e arredata.

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

L'unità immobiliare essendo posta al piano rialzato è raggiungibile dall'androne di ingresso tramite una rampa di 4 gradini con un dislivello di circa 60 cm, mentre dal piano strada sono presenti ulteriori due gradini per accedere all'androne stesso.

Ciò rappresenta, indubbiamente, una barriera architettonica per chi dovesse muoversi autonomamente su sedia a ruote, ma il problema riguarda anche gli altri 2 piani dello stabile in quanto privo di impianto ascensore (non obbligatorio all'epoca dei costruzione per edifici di massimo 3 piani).

Necessiterebbe, a cura e spese del condominio, l'installazione di montascale elettromeccanici nel caso di condomini/inquilini portatori di handicap motori gravi.

Per quanto riguarda l'appartamento di proprietà [redacted] lo stesso è sicuramente adattabile alla presenza di disabili con ridotta capacità motoria intervenendo sul bagno esistente che, nella parte più larga, ha dimensioni sufficienti (circa cm. 205 x 270) per

essere adattato previo completo svuotamento e rifacimento con adeguati sanitari e accessori ai sensi del D.M. 236/1989.

4 . Attuali e precedenti proprietari.

Come risulta dall'atto di compravendita che si allega alla presente CTU, l'unità immobiliare di Via Val Trompia 34 è pervenuta al Sig. ██████████ per averla acquistata, in data 18/10/1990 a rogito notaio Adele Ricevuti di Milano, da ██████████ con atto registrato a Milano il 06/11/1990 al n. 12245 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1°, in data 06/11/1990 ai nn. 41018-28485.

A ██████████ l'immobile era pervenuto per compravendita come risultante da atto autentificato in data 29 marzo 1972 al N. 262235 di rep Dr. Nicola Livreri.

Nel rogito sopra citato, a pag. 5 viene richiamato " *l'atto di vincolo nei confronti del Comune di Milano, sottoscritto da esso acquirente il 21 giugno 1990 ...*" dei cui contenuti questo CTU non è edotto ma che non si ritengono tali da influire su una futura vendita.

5 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

Trattasi di appartamento residenziale al piano rialzato composto di 4 locali oltre al bagno, ripostiglio, veranda chiusa, corridoio di disimpegno, balcone e locale deposito al piano interrato.

5 . 1 . Censito al Catasto Fabbricati di Milano come segue.

- foglio 10, particella 63, subalterno 702, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 89, rendita euro 525,49, piano T.
- foglio 10, particella 63, subalterno 703, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 13, rendita euro 11,93, piano S1.

Intestati a: ██████████ (CF: ██████████) nato a Toritto (BA) il 14/03/1933, diritto di proprietà 1/1.

Coerenze dell'appartamento in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scale, cortile comune altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina (locale deposito) in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord: corridoio di accesso, vano scale ed ente comune, cortile comune, cantina proprietà di terzi.

6 . DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicato nel quadrante nord di Milano all'esterno della seconda circonvallazione, sito all'interno del quartiere Vialba – Quarto Oggiaro.

Area urbanistica: mista a traffico locale, esterna all' Area C; 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, all'attualità, sufficienti e liberi da strisce blu o gialle.

Attrazioni storiche e paesaggistiche:

nella zona non vi sono particolari emergenze storiche trattandosi di quartiere destinato a ceti operai e piccolo borghesi edificato in gran parte agli inizi del 1900, la sola attrattiva storico-paesistica è rappresentata da Villa Scheibler di impianto cinquecentesco ora adibita a servizi pubblici e dotata di ampio parco aperto alla cittadinanza.

Principali collegamenti pubblici: Via Val Trompia è ben collegata con il resto della città sia da mezzi di superficie (bus 40 e 57), passante ferroviario stazione Quarto Oggiaro Via Amoretti (linee S3, S5, S6), metropolitana M3 fermata Comasina (capolinea).

Nei pressi di Via Val Trompia sono presente lo svincolo di Viale Certosa che immette sul sistema della tangenziale ovest e sulle autostrade del nord Italia.

Servizi offerti dalla zona: la zona è ottimamente servita da infrastrutture scolastiche di ogni ordine e grado sia pubbliche che private (quali la scuola per l'infanzia comunale di Via Val Lagarina, la scuola media statale G.B. Vico in Via Felice Orsini; l'istituto comprensivo statale primario e secondario 1° grado di Via Val Lagarina, il liceo Paolo Frisi e annesso istituto professionale di Via Otranto); supermercati di prossimità (MD Via Amoretti, U2 Via Trilussa, OK Sigma Via Arsia); uffici postali (Via Val Trompia15 e Via G.B. Grassi 1); farmacie (Via Lessona 55, Via Gazzoletti); grandi ospedali pubblici (Sacco Via G.B. Grassi) e il Politecnico di Milano Campus Bovisa di Via Lambruschini.

Attestazione di prestazione energetica:

L' APE, non richiesto nella presente CTU, andrà redatto da tecnico abilitato al momento dell'eventuale compravendita dell'unità immobiliare tenuto conto che il riscaldamento centralizzato è fornito da centrale termica ubicata all'esterno dell'immobile condominiale (impianto di quartiere) sito in Via Felice Orsini.

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

Per l'edificio di via Val Trompia 34 non risultano in essere vincoli monumentali ex lege 1089/1939 (e s.m.i.) né ambientali ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice del Paesaggio).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Non esistono, a conoscenza dello scrivente, vincoli e oneri giuridici ovvero formalità pregiudizievoli tali da influenzare il valore dell'unità immobiliare salvo quanto riportato al precedente paragrafo 4 .

8. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**8.1 . Relativamente alla conformità Catastale.**

Dal sopralluogo espletato in data 16/06/2022 sulla scorta delle planimetrie acquisite dallo scrivente presso il catasto fabbricati di Milano in data 14/06/2022, si è potuta accertare la conformità di queste ultime con lo stato di fatto riguardante il posizionamento delle pareti interne dei singoli locali e del bagno.

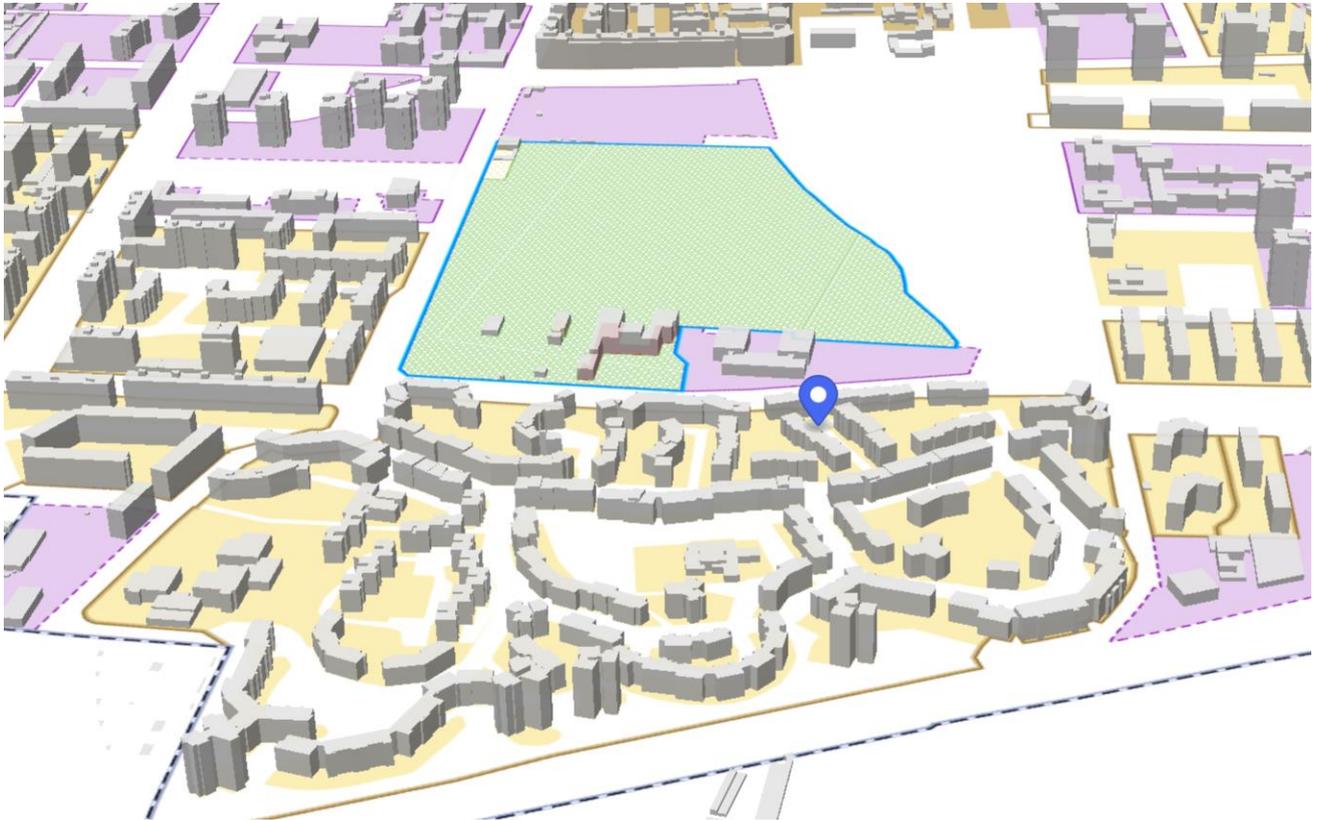
8.2 . Relativamente alla conformità edilizia.

L'immobile è stato costruito nella prima metà del 1960 e, da allora, non risultano essere state effettuate opere di modifica interna della distribuzione dei singoli locali. Non avendo riferimenti non è stato possibile reperire l'originario titolo edilizio.

La veranda presente nel locale cucina è stata chiusa con serramenti apribili in pvc e per tale abuso edilizio che ha comportato un incremento della slp esistente è stata presentata domanda di condono edilizio per l'acquisizione di concessione in sanatoria, depositata in data 27/03/1986 al n. 115614 di Protocollo Generale ed è stata integralmente versata la relativa oblazione tramite autoliquidazione (rif. rogito pag. 6); il rilascio della concessione, se non ancora avvenuto, rappresenta comunque un atto dovuto da parte del Comune ai sensi della L. 47/1985.

8.3 . Note sulla conformità urbanistica: il Piano delle Regole del vigente PGT, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 14/10/2019 con delibera n. 34 e pubblicato sul BURL in data 05/02/2020 classifica l'immobile di Via Val Trompia 34 in ambito "NAF – Nuclei di Antica Formazione" disciplinati dall' art. 19 NTA nell'ambito dei

“Tessuti urbani a impianto aperto” di cui all’art. 21.3 NTA. come da stralcio che si riporta. In particolare, per l’unità immobiliare oggetto della presente stima, gli interventi ammessi sono ragionevolmente limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ai sensi dell’Art.3, comma 1 DPR 380/2001, non essendovi possibilità di ampliamento della superficie lorda di pavimento (slp).



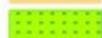
TUC - Tessuto urbano consolidato

	TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)		NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.2.a.i)
			TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.ii)

NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - CAPO IV

	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)		Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)		Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)		Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)		Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 19.3.b)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)		Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)		
	Tipologia rurale (Art. 21.5)		
	Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)		

Descrizione del contesto urbano, del fabbricato e dell'unità immobiliare.

L'edificio condominiale di Via Val Trompia 34 è parte del Quartiere Vialba 1, di edilizia residenziale pubblica, posto all'estrema periferia settentrionale della città in fregio all'autostrada per Bergamo e facente parte del Municipio 8.

Il quartiere prende il nome dall'antico nucleo rurale di Vialba storicamente posto intorno a Villa Scheibler e oggi interamente scomparso.

Il Quartiere Vialba 1, costruito nell'ambito del 2° settennio INA-Casa, venne realizzato dal 1957 al 1960 su progetto di un gruppo di architetti (Cerutti, Latis, Lingeri, Minoletti, Morini e Tevarotto) coordinato da Ezio Cerutti e Pietro Lingeri (fonte Wikipedia).

L'edificio condominiale al civico 34 è parte di una schiera di fabbricati a pianta rettangolare con tetti a doppia falda in tegole marsigliesi, sviluppati su tre piani fuori terra, intonaco di facciata di tipo cementizio tinteggiato in colore giallo paglierino, ingresso e rampa scale arretrati rispetto al filo di facciata e manufatti in cemento a nido d'ape a protezione e chiusura delle logge; gli edifici sono compresi in un lotto che comprende aree pubbliche sistemate a giardino con alberi di alto fusto ormai consolidati dal tempo.

L'appartamento di proprietà Caraccia, a cui si giunge dal vano scale superando la breve scala che conduce al piano rialzato, è dotato di doppio riscontro d'aria e si compone di quattro vani oltre accessori così distribuiti in termini di superficie netta:

- zona ingresso e disimpegno di circa 8 mq.
- un locale cucina di circa 9 mq.
- una veranda di circa 2 mq.
- un locale soggiorno di circa di circa 18 mq. con annesso balconcino di circa 1,50 mq. con affaccio sul cortile comune.
- una camera da letto di circa 15 mq.
- una seconda camera da letto di circa 13,50 mq.
- un bagno finestrato di circa 7 mq;
- un ripostiglio di circa 1,20 mq.

L'altezza interna è di m. 2,97.

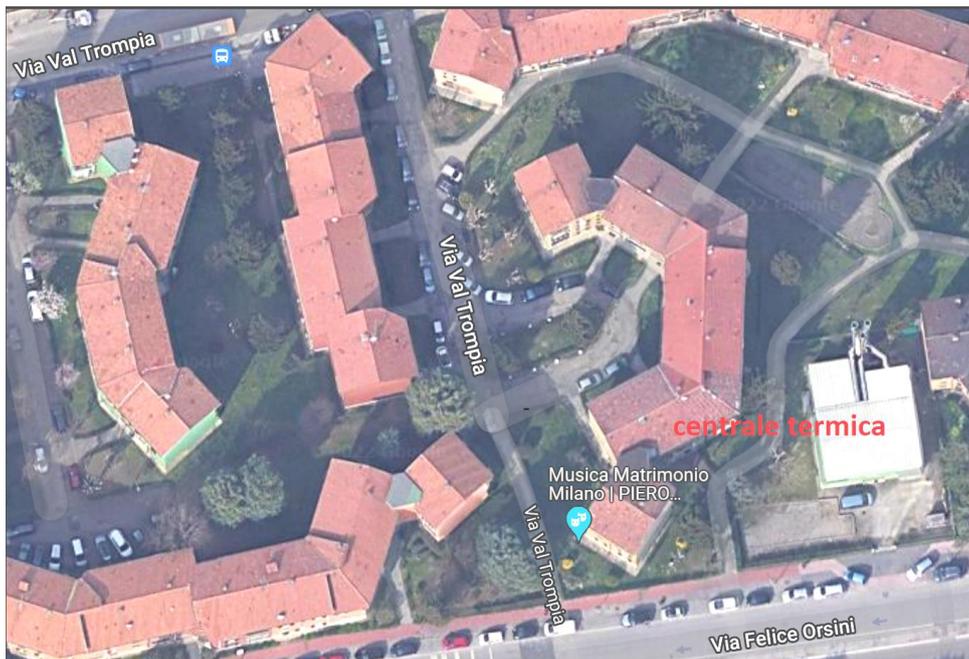
L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo con finiture risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione con pavimenti in marmette di cemento da cm 20x20 estese all'intero appartamento salvo la cucina nella quale sono state posate piastrelle in ceramica monocottura da cm. 33x33 e rivestimenti nello stesso materiale.

Il bagno è anch'esso pavimentato in marmette e rivestito nelle pareti perimetrali in piastrelle di ceramica lucida fino ad altezza di 2 m. circa.

I serramenti di tutte le stanze sono in pvc con doppi vetri tranne la porta finestra della cucina che è in legno verniciato.

L'impianto elettrico, sottotraccia, risale all'epoca di costruzione, con probabili implementazioni successive, ed ha prese luce, forza, interruttori, frutti e coprifrutti in alluminio anodizzato marca B Ticino.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica esterna ubicata in Via Felice Orsini fronte Villa Scheibler.



L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaietta murale a gas collocata in un pensile in cucina;

La cantina al piano interrato misura m. 4,74 x 2,20 circa.

Riepilogo:

- superficie netta interna (sn) mq. 73,00 circa;
- superfici netta balcone: (snr) mq. 0,75 circa (1,50x0,50);
- cantina pertinenziale (C/2) mq. 3,30 circa (11,00 x 0,30);
- superficie commerciale mq. 92,00 circa (comprese murature esterne e di confine).

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Copertura tipologia: a doppia falda gettata in opera con manto di tegole in laterizio

Fondazioni: tipologia: in cemento armato con plinti e/o travi rovesce di

		fondazione.
Scala:	tipologia:	interna alla sagoma del fabbricato a doppia rampa realizzata in cemento armato, alzate e pedate rivestite in marmo Bardiglio, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno , pianerottoli in palladiana di marmo.
Solai:	tipologia:	solaio in laterocemento sovraccarico accidentale stimato circa 200 kg/mq.
	condizioni:	a vista sufficienti.
Strutture verticali:	materiale:	Intelaiatura a travi e pilastri in cemento armato, murature perimetrali in mattoni pieni o forati di laterizio con camera d'aria e pannelli isolanti; facciate in intonaco cementizio tinteggiato con inserti prefabbricati in cemento a nido d'ape.
	condizioni:	a vista buoni.

Componenti edilizie di finitura:

Pareti interne:	tipologia:	tramezzi in forati da cm. 12.
Infissi esterni:	tipologia:	finestre a doppia anta in pvc con vetrocamera, porta finestra da cucina a veranda in legno verniciato, cassonetti in legno verniciato, oscuranti esterni scorrevoli in pvc.
	condizioni:	a vista sufficienti.
Infissi interni:	tipologia:	porte ad anta singola in legno verniciato e interposte lastre di vetro stampato (originali dell'epoca di costruzione) e porte cieche, porta di ingresso al soggiorno a tutta altezza in legno colore noce con soffietto e sopra luce a maglia in ferro battuto; portoncino di ingresso in pannelli di legno colore esterno condominiale e blindatura a quattro cilindretti laterali.
	condizioni:	a vista sufficienti.
Pavimenti e rivestimenti:	tipologia:	In tutti locali abitabili compreso bagno disimpegno e ripostiglio i pavimenti sono in marmette di cemento da cm. 20x20; nella sola cucina il pavimento è in ceramica

monocottura da cm. 33x33 con rivestimento parete tecnica nello stesso materiale.

condizioni: a vista sufficienti.

Plafoni: tipologia: rasati al gesso e/o al civile tinteggiati.

condizioni: sufficienti.

Bagno: bagno dotato di finestra con pavimento in marmette e rivestimenti perimetrali in piastrelle di ceramica monocottura fino ad h. 2,00 circa, i sanitari (vaso e bidet) sono in vetrochina, vasca a sedere, rubinetterie in ottone pesante cromato a doppio comando; il tutto risalente all'epoca di costruzione.

Cantina: pavimentata in marmette di cemento, pareti al rustico, piccola finestra a bocca di lupo e porta di ingresso in legno.

Parti comuni: condizioni: In sufficiente/buono stato manutentivo con portoncino di ingresso in alluminio anodizzato e vetro, pavimento androne in palladiana di marmo posata a opus incertum.

Impianti:

Ascensore: assente

Climatizzazione: assente.

Elettrico tipologia: sottotraccia comprendente anche TV, telefono e citofono con modifiche apportate successivamente all'epoca di costruzione, interruttori, prese luce e forza con placchette in alluminio anodizzato marca Bi Ticino; Il contatore è interno all'abitazione e collocato a lato dell'ingresso insieme all'interruttore magnetotermico (salvavita). Non è stato possibile accertare, in mancanza di documentazione, se l'impianto sia stato certificato a norma di legge.

condizioni: a vista sufficiente/scarso.

Citofono: tipologia: tradizionale a cornetta.

Termico: tipologia: Centralizzato a gas metano con centrale termica di quartiere ubicata in Via Felice Orsini; termosifoni interni in ghisa, acqua calda sanitaria fornita da caldaietta a gas

metano; contatore, si presume, ubicato in veranda o balcone.

Idrico: tipologia: sottotraccia con tubazioni montanti adduzione e scarico per acque chiare e nere, collegato alla rete condominiale approvvigionata dall'acquedotto comunale.

condizioni: funzionante.

conformità: non rilevata.

Fognatura: tipologia: 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 sulla pubblica via.

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 e vetustà anche con riferimento alle parti comuni che si presentano in buono stato di conservazione e manutentive. La superficie considerata per la valutazione è quella commerciale, coincidente con quella catastale calcolata ai sensi del DPR n. 138/1998, considerando il 100% dei vani principali e accessori diretti al lordo dei tramezzi interni, del 100% dei muri perimetrali, del 50% dei muri in comunione e del 50% del balcone e 30% cantina.

destinazione	parametro	superficie commerciale	coefficiente	superficie equivalente
Appartamento piano terreno compresa veranda chiusa.	SLP	88,00 circa	1,00	88,00
balcone	SLP	1,50 circa	0,50	0,75
cantina	SLP	11,00 circa	0,30	3,30
Totale arrotondato mq.				92,00

9 . CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

L'unità immobiliare non risulta interessata da contratti di locazione in essere.

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

Richieste alla proprietà (ADS) ma non pervenute.

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

La vasta area cittadina periferica urbana, comprendente il Quartiere Vialba e Quarto Oggiaro, appare all'attualità di normale interesse commerciale trattandosi di tessuto urbano destinato principalmente a residenza con scarsa presenza di esercizi commerciali di vicinato e non sembra aver beneficiato, in maniera significativa, del convulso aumento dei valori immobiliari che ancora oggi caratterizza la Milano post Expo 2015, aumento che ha interessato principalmente le zone centrali e semicentrali.

La presente stima effettuata con il metodo comparativo tenendo conto dei principali osservatori immobiliari ed il mercato delle compravendite all'attualità, ha consentito, attraverso l'attività di consultazione e ricerca, di individuare e valutare i prezzi rilevati dall'Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate (per compravendite già chiuse), del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del sito Immobiliare.it (a parere dello scrivente il più attendibile presente sul web), tutti per la zona di Vialba, che confrontati con le offerte di immobili residenziali in vendita riferiti alla zona stessa, ha permesso di individuare il prezzo di **euro 1.647 per mq.** rappresentante, a parere dello scrivente CTU, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (come più sotto meglio motivato) tenuto anche conto del vantaggio rappresentato dal fatto che la via Val Trompia è posta in zona defilata rispetto al traffico veicolare anche se l'unità immobiliare è priva di box o posto auto privati.

E' da segnalarsi, infine, la presenza, in fregio alla parte nord del Quartiere, dell'asse autostradale Torino-Trieste anche se gli effetti negativi del rilevante traffico sono stati ammortizzati dalla posa di barriere antirumore e antinquinamento prodotto dai gas di scarico.

11 .1. Criterio di stima, fonti di informazione.

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate: 2° semestre 2021 per avvenute compravendite di abitazioni civili in normale stato conservativo ubicati in Milano, zona suburbana / Quarto Oggiaro, Sacco: valori minimi €/mq.1.600 sino a un massimo di €/mq.1.950; prezzo medio **€/mq. 1.775.**

- Borsino Immobiliare Giugno 2022: zona Quarto Oggiaro, Sacco per abitazioni in stabili di seconda fascia: valori minimi €/mq.1.861 sino a un massimo di €/mq. 1.971; prezzo medio **€/mq. 1.916**.
- Osservatorio Immobiliare.it: zona Via Val Trompia per immobili residenziali al Giugno 2022: valori minimi €/mq.1.800 sino a un massimo di €/mq.2.325; prezzo medio **€/mq. 2.063**.
- Appartamenti attualmente commercializzati da agenzie immobiliari ubicati in Via Val Trompia e Via Val Lagarina. Il campione ha interessato n. 4 unità immobiliari in normale stato conservativo e di uguale tipologia a quella del civico 34, aventi superficie compresa fra 80 e 87 mq.; prezzo medio ricavato **€/mq. 1.800**, la tabella che segue riporta il risultato dell'indagine effettuata dallo scrivente sul campione stesso.

N.	tipologia	piano	indirizzo	Superficie in mq.	bagni	prezzo richiesto €	prezzo €/mq.
1	2 locali	primo	Via Val Trompia 58	86	1	159.000	1.848
2	3 locali	secondo	Via Val Trompia 50	85	1	138.000	1.623
3	3 locali	primo	Via Val Lagarina	87	1	168.000	1.931
4	3 locali	secondo	Via Val Lagarina 43	80	1	144.000	1.800

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la disposizione dell'unità immobiliare come desumibili dalle fotografie che si allegano; tenuto altresì conto dello stato di conservazione, il livello di piano e le finiture sia interne che esterne; per l'unità immobiliare, sita in Via Leto Pomponio 6 a Milano, si è stimato un valore di mercato pari a euro 1.830/mq. al quale deve essere applicata una riduzione del prezzo pari al 10% per la penalizzazione conseguente al livello di piano (terreno) che offre minori garanzie in caso di tentativi di intrusione da finestre e balcone e inoltre risulta più esposto al seppur scarso traffico locale.

Non si ritiene di dover applicare alcuna ulteriore riduzione con riferimento all'attuale stato conservativo dell'unità immobiliare in quanto gli approfondimenti compiuti dallo scrivente, come riportati in dettaglio nei paragrafi che precedono, già ne tengono conto e, comunque, le finiture interne non sono, in alcun modo, in uno stato tale da non consentire l'abitabilità dell'appartamento da parte di chi, acquistando, ne ha necessità immediata.

Il prezzo di stima ricavato dalle analisi effettuate è quindi pari a euro 1.647/mq.

11.2 Valutazione a corpo e non a misura dell'unità immobiliare. Dichiarazione di valore finale.

- 1) appartamento di 5,5 vani catastali in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di cui al foglio 10, particella 63, subalterni 702 – 703 (C/2), siti in Milano Via Val Trompia 34, piano terreno (rialzato) e cantina/deposito al piano interrato.

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
residenza	mq. 92,00	€ 1.647/mq.	€ 151.524,00

13 . 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, 15 Luglio 2022

Il Perito Estimatore
(Dott. Arch. Roberto Maccabruni)

ALLEGATI ALLA CTU

- Allegato 1: rilievo fotografico esterno e interno;
- Allegato 2: decreto di nomina del CTU, accettazione e giuramento
- Allegato 3: Visura catastale all'attualità;
- Allegato 4: planimetrie catastali all'attualità;
- Allegato 5: titolo di proprietà;
- Allegato 6: estratto banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021;
- Allegato 7: estratto pubblicazione Borsino Immobiliare giugno 2022;
- Allegato 8: estratto pubblicazione Immobiliare.it giugno 2022.