

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



PERIZIA GIURATA PER LA STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO
VIALE SARDEGNA 59 CORPO DI FABBRICA INTERNO, PIANO PRIMO E CANTINA, DI
PROPRIETA' ~~CAVASINO SEBASTIANO~~, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL
FOGLIO 431, PARTICELLA 186, SUBALTERNO 8.
VALORE DI STIMA EURO 638.000,00



Milano, 11 Ottobre 2022

Il Perito incaricato

Dott. Arch. Roberto Maccabruni



OGGETTO DELL'INCARICO.

L'incarico per la presente Perizia giurata è stato affidato allo scrivente dall'Amministrazione di Sostegno della Sig.ra ~~Crosino Sebastiana~~ in data 28 Luglio 2022 ed ha per oggetto la stima del più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Milano. Viale Sardegna 59. Lo scrivente da atto che le operazioni peritali sono regolarmente iniziate in data 06/09/'22 alle ore 11,00 con i sopralluoghi all'unità immobiliare suddetta in presenza dell' Amministratore di Sostegno Avv. Alessandro Cerrato e proseguite il 15/09/'22 per i rilievi metrici e fotografici.

1. Riferimenti catastali delle unità immobiliari.

Corpo unico: appartamento al piano primo e cantina ubicato in edificio residenziale;
in Milano, Viale Sardegna 59;
categoria: A3 – abitazioni di tipo economico;
dati catastali: foglio 431, particella 186, subalterno 8.

2. Stato di possesso

In occasione dei sopralluoghi espletati nelle date suddette, si è accertato che l'unità immobiliare di cui è causa risulta libera da persone e completa di arredi aventi, a parere dello scrivente, solo valore materiale affettivo.

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

L'unità immobiliare è servita da impianto ascensore. con porta non automatizzata e ingresso dal piano terreno quest'ultimo è accessibile solo da dal cortile per mezzo di un portoncino in ferro e vetro tramite una piccola scala di 5 gradini tale da rappresentare barriera architettonica per le carrozzine (vedi foto allegati).

L'alloggio, pur vetusto per epoca di costruzione, possiede i requisiti di visitabilità e adattabilità; tranne il bagno che, per consentire l'accesso alle categorie di disabili, considerata la ridotta larghezza (cm. 148), dovrebbe essere ampliato in larghezza (almeno cm. 190) e dotato dei necessari ausili sanitari per bagno assistito ai sensi del D.M. 236/1989.

4. Attuali e precedenti proprietari.

In assenza del titolo di proprietà, esaminata la visura catastale vigente si rileva che l'unità immobiliare di V.le Sardegna 59 è stata oggetto di voltura, si presume per avvenuta



compravendita in favore di ~~Cavasio Sebastiana~~, con atto a rogito notaio Favuzza con sede a Gallarate (VA) repertorio n. 154176 registrato in data – C.C. RICH. 15749407 Voltura n. 43793.1/2016 – Pratica n. MI0401005 in atti dal 26/97/2016.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

Trattasi di appartamento residenziale al piano primo sito in Milano, Viale Sardegna 59, di tre locali oltre bagno, vano cucina, disimpegno e cantina ubicato al piano primo e sotterraneo.

5.1. Censito al Catasto Fabbricati di Milano come segue.

- foglio 431, particella 186, sub.8, zona censuaria 2, categoria A/3, cl.3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 109, rendita euro 639,12, piani 1– S1.

Intestato a: ~~Cavasio Sebastiana~~ nata a Trapani (TP) il 27/07/1936 C.F. CVSSST36L67L331S per l'intera proprietà.

Coerenze dell'appartamento: a nord proprietà comune e porzione di cortile; a est altra proprietà confinante; a sud e ovest cortile comune.

Coerenze della cantina: a nord altra cantina; a est corridoio comune; a sud altra cantina; a ovest altra proprietà.

6. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicato a est della città all'interno della seconda circonvallazione filoviaria ai margini del quartiere De Angeli

Area urbanistica: mista a traffico elevato su Via Egisto Bezzi, esterna all' Area C ma inclusa nell'area B; 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 rari e delimitati da strisce blu e gialle per residenti; ai lati delle carreggiate di Viale Sardegna sono state realizzate piste ciclabili che hanno ulteriormente aggravato il problema della carenza di posti auto.

Attrazioni storiche e paesaggistiche:

nella zona non vi sono particolari emergenze storiche trattandosi di una parte della città in grande prevalenza residenziale destinato, nella prima metà del 1900, alla piccola e media borghesia milanese dell'epoca, , privo di significativi insediamenti industriali (ad eccezione della "storica" Borletti di via Washington ora riconvertita a terziario) e solo dall'ultimo



ventennio oggetto di interventi di sviluppo urbanistico a carattere sia residenziale che terziario/commerciale quali il complesso di City Life di Viale Belisario e la Fiera.

Principali collegamenti pubblici: Viale Sardegna è collegata con il resto della città dalla linea metropolitana M1 rossa stazioni De Angeli e Wagner (che dista circa 10 – 15 minuti a piedi) è attualmente in costruzione la linea M4 blu, con le stazioni Bolivar, Tolstoj che servirà agevolmente la zona. Numerosi sono anche i mezzi pubblici di su gomma (linee 50 Cairoli/M1, linee 90 e 91); le autostrade sono raggiungibili percorrendo le vie Ferruccio Parri e Sandro Pertini sino allo svincolo Baggio/Cusago della Tangenziale Ovest (A50) a circa 10 km.

Servizi offerti dalla zona: la zona è servita da infrastrutture scolastiche di ogni ordine e grado sia pubbliche che private (in particolare scuola dell'infanzia Via Caterina da Forlì e Via Andrea Verga, primaria e secondaria di 1° grado di Via Leone Tolstoj, liceo scientifico Vittorini via Mario Donati); negozi di vicinato, supermercati di prossimità (Esselunga di Via Washington/Digione, Carrefour express Via Garian, Il Gigante Via Lorenteggio), ufficio postale (Via Etna 2); l'ospedale più vicino è il San Giuseppe di Via San Vittore e Ospedale Redaelli di Via Caterina da Forlì e gli Istituti Clinici Maugeri di via Clefi); il più vicini giardini pubblici sono quelli di Piazzale Tripoli, Piazza Irnerio e, per ampiezza, il Parco Solari.

Attestazione di prestazione energetica:

Da redigersi preliminarmente all'atto di compravendita.

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

Per l'edificio di Viale Sardegna 59 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:

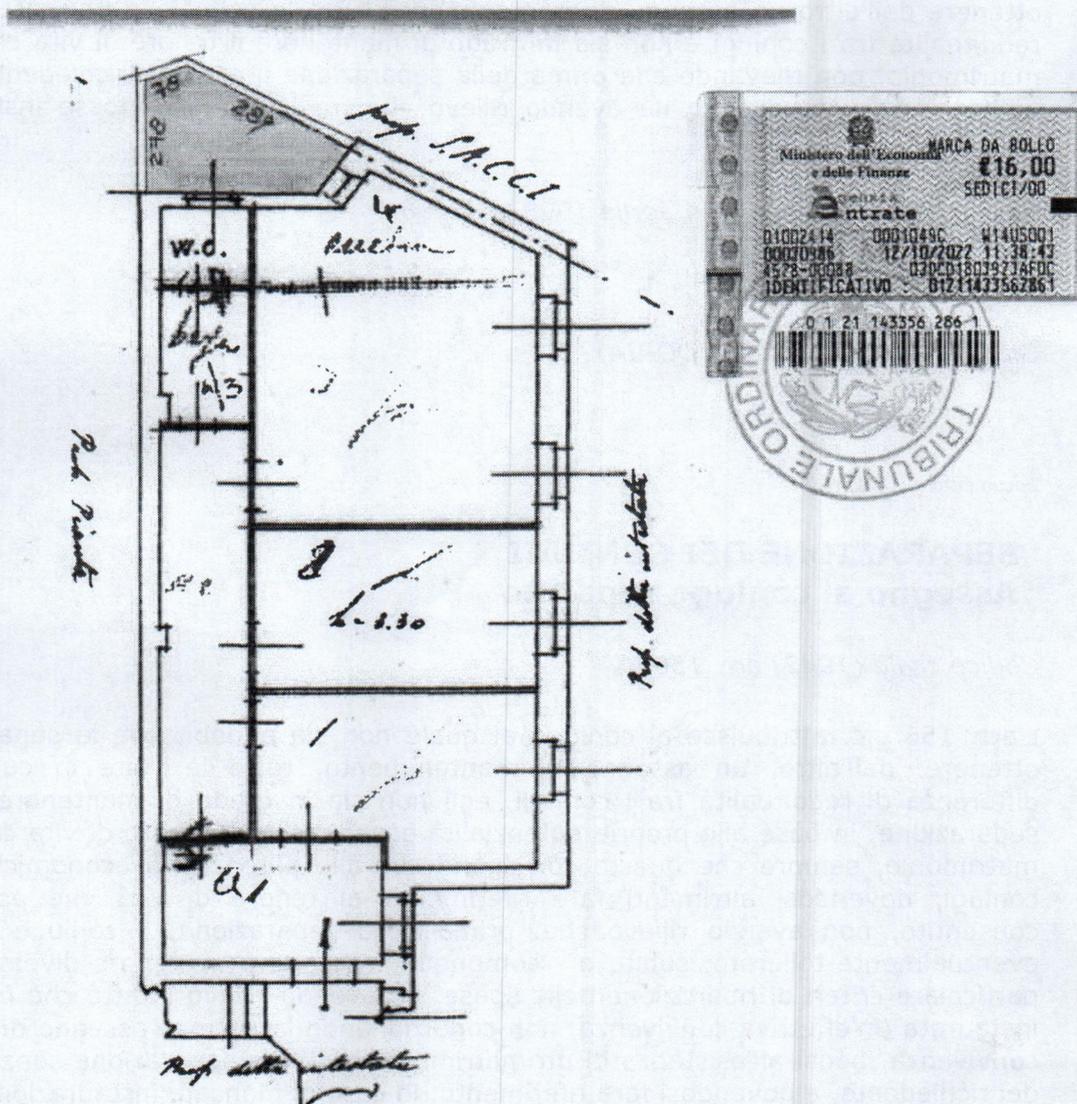
A conoscenza dello scrivente non vi sono, vincoli e oneri giuridici ovvero formalità pregiudizievoli tali da influenzare il valore dell'unità immobiliare.

8. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

8.1. Relativamente alla conformità Catastale.

Dal sopralluogo espletato in data 20/01/2022 sulla scorta delle planimetrie acquisite presso il catasto fabbricati si è potuta accertare la conformità di queste ultime con lo stato di fatto riguardante il posizionamento dei tavolati interni e del locale bagno, al riguardo è

da notarsi che il tramezzo di separazione fra il soggiorno e la cucina appare non ben evidenziato (i tratti appaiono sfumati) probabilmente a causa dell'età del foglio da lucido in carta millimetrata che si usava all'epoca) per cui andrà correttamente riportato sulla scheda; si è inoltre verificata la presenza di un terrazzino di proprietà, in quanto avente l'unico accesso dal locale bagno dell'unità immobiliare di proprietà Cavasino, e per il quale dovrà essere formalizzata una pratica di variazione planimetrica presso il Catasto Fabbricati di Milano che includa anche la migliore visualizzazione del tramezzo che separa la cucina dal soggiorno come più sopra indicato.



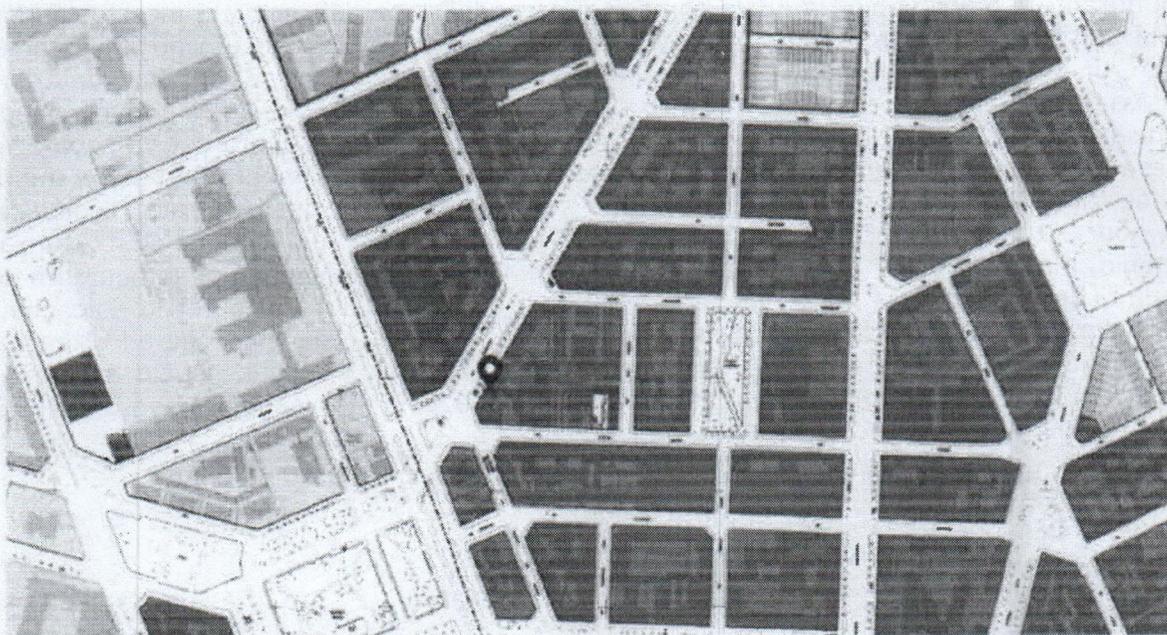
planimetria catastale dell'appartamento con indicato in rosa il terrazzino da accatastrare

8.2. Relativamente alla conformità edilizia.

L'immobile è stato costruito negli anni 30 del 900, da allora come appare dalla planimetria catastale storica redatta a seguito della fine lavori (1939) 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.

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 Viale Sardegna 59 in ambito "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" (Tav. 03 – indicazioni morfologiche che per stralcio di seguito si riporta) di cui al Titolo II - Capo V dei tessuti urbani a cortina di cui all'Art. 21.2 NTA PDR. In particolare, per l'unità immobiliare oggetto della presente stima, gli interventi ammessi sono 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 (SL).



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

| | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
|  | Tessuti urbani compatto 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.A) | | |
|  | Tipologia rurale (Art. 21.5) | | |
|  | Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7) | | |

Descrizione del fabbricato e dell'unità immobiliare.

L'edificio condominiale di Via Viale Sardegna 59 nel quale è ubicato l'appartamento di proprietà [REDACTED], è stato edificato all'interno del cortile e si compone di 5 piani fuori terra oltre all' interrato ad uso cantine e centrale termica.

La facciata è di disegno semplice e rivestita da intonaco tipo Terranova con pitturazione colore ocra, decorazioni a disegno con scuretti ricavati nell'intonaco sino a livello del piano secondo e presenza di tre ordini balconi aggettanti sulla corte; le finestre dal terzo piano in su sono dotate di cornici in cemento. La facciata retrostante è cieca per cui gli appartamenti hanno un solo affaccio senza riscontro d'aria; la copertura è costituita da un'unica falda spiovente verso il cortile interno.

L'appartamento, a cui si giunge sia dal vano scale che dall'impianto ascensore, si compone di tre vani oltre al locale cucina e il bagno così distribuiti

- zona ingresso e corridoio di disimpegno di circa mq 21,00 netti;
- un locale cucina di circa mq 6,00 netti.
- un locale soggiorno di circa di circa mq 22,00 netti con affaccio sul cortile interno;
- una camera da letto di circa mq 17,00 netti anch'essa con affaccio sulla corte;
- altra camera da letto di circa mq 15,00 netti;
- un bagno finestrato di circa mq 6,00 netti dal quale si accede al terrazzino;
- un terrazzino a cielo aperto di circa mq. 5,00 con unico accesso dal bagno.

L' altezza interna è di m. 3,30.

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente/scarso stato manutentivo tenendo conto dell' obsolescenza dovuta all'anno di costruzione, le finiture sono quelle originarie con pavimenti in parquet di rovere posato a spina di pesce nel soggiorno e nelle due camere da letto e in marmette marmo/cemento negli altri ambienti. L'impianto elettrico si presenta in scarse condizioni manutentive, con aggiunte esterne non conformi, e comunque privo di certificazioni. L'acqua calda sanitaria è provvista da boiler elettrico e il riscaldamento, centralizzato con termosifoni, è fornito da caldaia a gasolio ubicata in apposito locale interrato (le finiture sono comunque meglio descritte nel paragrafo che segue).

Riepilogo:

- | | | | | |
|---|--------------------------|-------|----|-----------------------|
| - | superficie netta interna | (SN) | mq | 87,00 circa; |
| - | superfici netta balconi: | (SNR) | mq | 5,00 circa; |
| - | cantina pertinenziale | (SNR) | mq | 6,00 circa x h. 2,60; |
| - | superficie commerciale | (SLP) | mq | 110,00 circa. |

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Copertura tipologia: a falda singola con manto in rame o lamiera preverniciata, struttura si presume in legno e muratura, lattonerie in rame con pluviali a vista.

- Fondazioni: tipologia: si suppone, considerata l'epoca di costruzione, che le fondazioni siano in cemento armato con possibili aggiunte in mattoni pieni.
- Scala: tipologia: a due rampe con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli in palladiana di marmo.
- Solai: tipologia: si presume che i solai siano in travetti di c.a. o ferro e tavelle in laterizio.
- Strutture verticali: condizioni: alla sola vista non imbarcati.
- materiale: Travi e pilastri in cemento armato In muratura portante in mattoni pieni di cotto, si ignora se dotati di camera d'aria e coibentazione.
- condizioni: alla sola vista sufficienti.

Componenti edilizie di finitura:

- Pareti interne: tipologia: tramezzi in mattoni da cm. 15 circa.
- Infissi esterni: tipologia: finestre a doppia anta in legno verniciato con boiserie nella parte inferiore, vetri a lastra semplice, e cassonetti in legno, oscuranti a rullo in pvc.
- condizioni: recuperabili previa sverniciatura restauro e riverniciatura.
- Infissi interni: tipologia: porte in legno verniciato a doppia anta e anta singola (cucina e bagno) con interposte lastre in vetro satinato o ante cieche, telai in legno serramenti risalenti all'anno di costruzione.
- condizioni: a vista sufficienti, la porta finestra del bagno è in alluminio anodizzato colore bronzo con vetro e barrette di sicurezza.
- Pavimenti e rivestimenti: tipologia: Nel soggiorno e nelle due camere da letto il pavimento è in parquet rovere a spina di pesce con cornice perimetrale, nel locale cucina, nel bagno, nell'ingresso e corridoio è in marmette da cm. 20x20; in cucina il rivestimento è in maiolica smaltata da cm. 11x11 fino a h. cm. 160.
- condizioni: a vista sufficienti considerato che trattasi di finiture originali.



- Plafoni: tipologia: rasati al gesso e/o al civile tinteggiati.
condizioni: scarse.
- Bagno: bagno dotato di porta finestra per l'aeroilluminazione diretta con dotazione di sanitari (obsoleti) completi di vasca, vaso e bidet, rubinetti a doppio comando caldo/freddo in ottone cromato, le pareti del terrazzino esterno presentano diffuse scrostature dell'intonaco e della vernice dovute ad infiltrazioni di acque piovane.
- Cantina: ubicata nel piano interrato dimensioni m. 2,50x2,50 stimate, h. m. 2,56 non è stato possibile esaminarla internamente all'atto del sopralluogo per mancanza delle chiavi; porta di accesso in legno.
- Parti comuni: condizioni: In ottimo stato manutentivo pavimentazioni a palladiana di marmo policromo nel pavimento dell'androne del civico 59 (ma l'accesso è possibile anche dal civico 61 dove si trova il locale portineria) cornici perimetrali a gesso, pareti con decorazioni a pannelli dipinti a muro e campiture in finto marmo; il portone di ingresso dalla scala è in legno massiccio verniciato, quello interno di accesso alle scale è in legno massello e vetro con grande sopraluce; l'ascensore, di pregevole fattura, risale probabilmente all'epoca di costruzione con la cabina, che misura cm. 165x90 in legno e porta a doppia anta scorrevole ad apertura manuale, divanetto interno e maniglie in ottone.
- Impianti:
- Ascensore: condominiale realizzato con struttura in ferro verniciato e gabbia di sicurezza reticolare, movimento oleodinamico, sbarchi ai pianerottoli
- Climatizzazione: non presente.
- Elettrico tipologia: sottotraccia a muro interruttori e prese luce/forza con frutti e placchette in alluminio, comprendente anche TV, telefono e citofono; è presente un vano a muro che contiene l'interruttore generale e quello magnetotermico



e accessori diretti al lordo dei tramezzi interni, del 100% dei muri perimetrali, del 50% dei muri in comunione e del 50% dei balconi e 25% cantina.

| destinazione | parametro | superficie commerciale | coefficiente | superficie equivalente |
|-----------------------|-----------|------------------------|--------------|------------------------|
| Appartamento piano 1° | SLP | 105,00 circa | 1,00 | 106,00 |
| Balconi (terrazzino) | SLP | 5,00 circa | 0,50 | 2,50 |
| cantina | SLP | 6,00 circa | 0,25 | 1,50 |
| Totale mq. | | | | 110,00 |

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.

Non fornite dalla Proprietà; eventuali insoluti dovranno essere saldati prima della vendita a terzi dell'unità immobiliare.

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

La zona semicentrale compresa nel più vasto isolato delimitato dallo stesso Viale Sardegna, Viale Misurata, Piazza Tripoli, Via Cecchi, Via Washington, via Foppa è di sicuro interesse commerciale sia residenziale che terziario per la sua vicinanza, a nord, all'area fieristica di Via Scarampo e al nuovo quartiere residenziale/terziario di Citi Life Tre Torri; mentre a est, oltre viale Papiniano, vi è il quartiere San Vittore con accesso al centro storico.

La presente stima effettuata con il metodo comparativo tenendo conto dei principali osservatori immobiliari ed il mercato delle compravendite all'attualità, ha permesso di individuare, tramite i prezzi rilevati dall'Agenzia delle Entrate (compravendite chiuse), del Borsino Immobiliare e dell'osservatorio di Immobiliare.it per lo stesso Viale Sardegna e vie adiacenti; valori che, confrontati con le offerte di immobili residenziali riferiti all'immediato contesto urbano, ha permesso di stimare un prezzo di 5.800/ €mq. rappresentante, a parere dello scrivente CTU, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare pur tenendo conto della mancanza di box o posto auto privato certamente penalizzante nella formazione del prezzo. In zona sono comunque presenti garage privati



a pagamento quali l'Onepark pluripiano automatizzato di Via Digione e il Washington Parking di Via Egisto Bezzi.

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 Sempione – Pagano - Washington: valori minimi €/mq. 3.800 sino a un massimo di €/mq. 4.600.
- Borsino Immobiliare: zona Solari – Washington per abitazioni in stabili di fascia media: valori minimi all'attualità: €/mq. 4.175 sino a un massimo di €/mq. 5.875.
- Osservatorio Immobiliare.it: zona Viale Sardegna per immobili residenziali valoriali 4 settembre 2022: minimi €/mq. 3.125 sino a un massimo di €/mq.5.388; prezzo medio €/mq. 6.407,00.
- Appartamenti attualmente commercializzati da agenzie immobiliari ubicati nello stesso Viale Sardegna e vie contermini; il campione ha interessato n. 8 unità immobiliari in normale stato conservativo di superficie compresa fra 85 e 115 mq prezzo medio ricavato €/mq. 6.576; la tabella che segue riporta il risultato dell'indagine effettuata dallo scrivente sul campione esaminato.

| N. | tipologia | piano | indirizzo | superficie | prezzo € | prezzo mq |
|----|-----------|----------|-------------------------|------------|--------------|-------------------|
| 1 | 3 locali | quinto | Viale Sardegna 59 | 85 | 680.000 | 8.000 |
| 2 | 3 locali | rialzato | Viale Sardegna | 105 | 550.000 | 5.238 |
| 3 | 3 locali | primo | Via del Fusaro 2 | 115 | 596.000 | 5.183 |
| 4 | 3 locali | terzo | Via Malachia de' Taddei | 130 | 1.080.000 | 8.307 |
| 5 | 3 locali | secondo | Via del Fusaro 9 | 87 | 495.000 | 5.689 |
| 6 | 3 locali | primo | Piazza Irnerio 10 | 120 | 850.000 | 7.083 |
| 7 | 3 locali | primo | Via Roncaglia | 88 | 530.000 | 6.022 |
| 8 | 3 locali | quarto | Via Trieste | 110 | 780.000 | 7.091 |
| | | | | | media | 6.576 €/mq |

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la disposizione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, come desumibili dalle fotografie che si allegano; tenuto altresì conto dello stato di conservazione come rilevato e analizzato nel

corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 15/09/2022, il livello di piano e le finiture sia interne che esterne; per l'unità immobiliare, sita in Viale Sardegna 59 a Milano, si è stimato un valore di mercato pari a 5.800 €/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 431, particella 186, subalterno 8, sito in Milano Viale Sardegna 59, piano primo e cantina pertinenziale al piano interrato:

| destinazione | superficie equivalente | valore unitario | valore di stima |
|--------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| residenza | mq. 110,00 | € 5.800/mq. | € 638.000,00 |



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 il 11 Ottobre 2022



Il Perito Estimatore
(Dott. Arch. Roberto Maccabruni)

[Handwritten signature]

