



# STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

## PERIZIA

IN COMUNE DI MILANO

VIA GIULIO NATTA civ. 15/B



novembre 2023

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo  
Studio in Milano via Rocca d'Anfo n. 7 - 20161 - tel. 0245474799  
Telf.cell. 3385732070 - fax 0245474799 - email: grassi@studiopim.it  
Codice Fiscale GRSM73A25F205J P.iva 04165930969  
**Ordine** Ingegneri di Milano n. 23775  
Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995

---

## PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973 , c.f. GRSMSM73A25F205J con studio in Milano (MI) – via Savoldo n. 5 , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n 23775 a seguito di incarico ricevuto dal Dr. ENRICO DE BONO nella sua qualita' di Curatore dell'Eredita' Giacente BERTO SILVANA di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore dell'Immobile in Comune di Milano , via GIULIO NATTA civ. 15/B Scala B Interno 46 , nel mese di Ottobre 2023 ha effettuato un sopralluogo in sito per rilevare l'ubicazione dell'immobile, la consistenza, le caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione generale, ha fatto le dovute verifiche presso il Comune di Milano e presso l'Agenzia del Territorio di Milano , Servizi Catastali e pertanto è in grado di rassegnare la seguente perizia.

1) **Proprietà** : BERTO Silvana (CF BRTSVN35H62F205F) nata a MILANO (MI) il 22/06/1935 Diritto di: Proprieta' superficaria per 3/9 , deceduta il 21/11/2021

12/09/1975 Diritto di: Proprieta' superficaria per 2/9

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' superficaria

per 2/9

[REDACTED]  
(MB) il 20/08/1971 Diritto di: Proprieta' superficaria per 2/9

COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

**2) Origine della Proprieta' :** SUCCESSIONE [REDACTED]

Voltura n. 42515.1/2021 - Pratica n. MI0345413 in atti dal  
21/10/2021

**3) Dati di P.G.T. :** L'immobile di cui fa parte la Unita' Immobiliare  
oggetto della presente Perizia è classificato nel vigente P.G.T.  
(Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano in zona  
ADR (ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico  
Riconoscibile ) e facente parte dei Tessuti Urbani Ad Impianto  
Aperto (art. 21.3 N.T.A. )- vedi Estratto e legenda allegati

**4) Dati Catastali :** La U.I. in oggetto è censita all'Agenzia del  
Territorio di Milano , con i seguenti dati catastali :Catasto  
Fabbricati : foglio 211 mapp. 102 sub. 10 via giulio natta n. 15/B  
Scala B Interno 46 Piano S1 - 3 z.c. 2 cat. A/3 classe 3 vani 4  
rendita Euro 464,81 (vedi Visura Catastale Allegata)

**5) Ubicazione della U.I. e Descrizione della zona :**

L'Immobilie oggetto della presente perizia è sita in Comune di  
Milano , via Giulio Natta civ. 15/B , nel quartiere di Lampugnano.

Lampugnano è un quartiere di Milano. Si trova nella zona ovest della città a ridosso del comune di Pero, nel Municipio 8 (Fiera, Gallaratese, Quarto Oggiaro). Accoglie l'omonima stazione della linea 1 della metropolitana di Milano e l'annesso parcheggio di interscambio.

Fino al 1841 Lampugnano costituì un comune autonomo.

Nel 1841 il comune di Lampugnano fu aggregato a quello di Trenno, che 82 anni dopo, a sua volta fu annesso a Milano nel 1923.

Lampugnano conservò ancora per decenni la fisionomia di borgo agricolo: solo dopo la Seconda guerra mondiale la zona venne trasformata dall'espansione edilizia, con la realizzazione dei quartieri QT8 e Gallaratese.

Nel 1980 fu aperta la tratta della linea M1 della metropolitana, che comportò la costruzione nella zona limitrofa al vecchio borgo di un centro di interscambio con un raccordo stradale verso l'Autostrada dei Laghi. Nei pressi sorse anche il Palatrussardi, oggi PalaSharp, dedicato ai grandi eventi di massa.

Lampugnano è collegata al centro della città con la linea M1 della metropolitana, mentre viabilisticamente è lambita in senso longitudinale dal viale Sant'Elia, direttamente collegato a nord col cavalcavia del Ghisallo che permette un facile accesso all'autostrada dei Laghi.

**6) Descrizione della u.i. :**

La Unità immobiliare , oggetto della presente Perizia Estimativa, e' un appartamento al piano terzo dello stabile , attualmente ad uso residenziale ; la costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 60 (inizi anni 70 ) .

La U.I. è composta da una camera da letto , un locale soggiorno con area cucina , un bagno , due disimpegni , due balconi ed un vano cantina al piano S1 (vedi planimetria allegata).

Le finiture interne sono mediocri con pavimenti in piastrelle monocottura sia nei pavimenti che nei rivestimenti (di bagno e cucina); I serramenti sono in legno e vetro singolo .

Impianto di riscaldamento centralizzato ed acqua calda autonoma a gas .Lo stabile in cui è ubicata la U.I. in oggetto è in mediocre stato di conservazione e manutenzione , come da fotografie allegate alla presente .

La U.I. in oggetto è attualmente libera .

**7) CALCOLO S.P.V.** (superficie parificata vendibile) è la seguente :

Appartamento al piano terzo mq 63,32 x 100% = mq 63,32

Balconi mq 5,20 x 50% = mq 2,60

Cantina al piano Interrato S1 mq 9,20 x 30% = mq 2,91

TOTALE della S.P.V. Mq 68,83

**8) Situazione ai fini della Regolarità Edilizia ed Urbanistica :**

Il Fabbricato è stato terminato di costruire alla fine degli anni 60 e non si sono rilevate difformità tra lo stato attuale e gli elaborati

progettuali depositati in Comune di Milano , nonché alla planimetria catastale depositata in banca dati catastale .

**9) Situazione relativa alla Conformità degli Impianti :**

L'impianto elettrico è abbastanza datato , con salvaita ma con frusti e prese obsoleti .

L'impianto gas , relativo alla caldaia per la produzione di acqua calda ed all'uso cottura è a norma con apparecchi situati nel locale cucina .

**10) Situazione del Mercato Immobiliare nella zona al momento della stima :**

La situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima è discreta , con prezzi in risalita dopo lo stop degli anni scorsi (dopo il 2010) , con offerta discreta e domanda buona .

**11) Suscettibilità della Unità Immobiliare in oggetto ad essere compravenduta :**

Tenuto conto della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima , della posizione , destinazione , ubicazione della U.I. in oggetto , tenuto pure conto che la U.I. è attualmente libera da affittanze , si esprime il parere che la u.i. possa essere collocata sul mercato immobiliare con buone possibilità di successo a prezzi di mercato .

**12) CALCOLO DI STIMA :**

Si procede al calcolo di stima in base alla S.P.V. (superficie parificata vendibile) calcolata in precedenza , tenuto conto del

prezzo di mercato per immobili simili nella zona , dedotto da indagini nella zona e dal listino del Borsino Immobiliare redatto dalla CCIAA di Milano e provincia e dalla consultazione della banca dati OMI redatto dall' Agenzia delle Entrate

Il prezzo medio degli immobili del tipo in oggetto appartamenti in zona è dato dalla media fra i due valori dei prezzi massimi e minimi ( 3.800,00 + 2.950,00 ) diviso due = Euro 3.375,00

VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 68,83 x Euro 3.375,50 = Euro 232.301,25

13)**Spese Condominiali** : le spese condominiali relative alla Unità Immobiliare oggetto della presente Perizia sono , annualmente di circa 700,00 oltre a 550,00 annuali per il Supercondominio , per un totale di circa Euro 1.250,00 annue , pari ad Euro 105,00 mensili , come da Estratti della gestione 22/23 allegati

14)**Ispezione Ipotecarie** : Sulla U.I. oggetto della presente Perizia Estimativa non sussistono gravami di alcun tipo , come da Ispezione ipotecaria allegata

15)**Valutazione Finale** :

Tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci propri della u.i. oggetto della presente Perizia Estimativa di Immobile , quali la sua posizione , destinazione , anno di costruzione , grado di finitura , di conservazione , di manutenzione , del fatto che la u.i. è libera da affittanze , tenuto pure conto dell'epoca della stima , della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della

stima , della suscettibilità della u.i. ad essere compravenduta ,  
sentiti il luogo Agenti in Affari Immobiliari operanti nella zona ,  
tenuto conto dei calcoli di stima sopra riportati , si esprime il  
parere che in comune commercio la U.I. in oggetto abbia il  
valore di **Euro 232.000,00** (duecentotrentaduemilaeuro)

16)**Locazione** : Da indagini compiute nella zona e da annunci  
pubblicati dalle piu' importanti Agenzie Immobiliari di Milano per  
U.I. nella zona la Unita' Immobiliare oggetto della presente Perizia  
potrebbe essere locata sul mercato ad un canone mensile psari  
ad Euro 1.450,00 , incluso le spese condominiali .

Milano, 28 Novembre 2023

Dr. Ing. Grassi Massimiliano

Documentazione Allegata :

- 1)Visura Catastale ed Estratto di Mappa
- 2)Planimetria Catastale
- 3)Stralcio P.G.T. con legenda
- 4)Prezzi al Mq (OMI A.E.)
- 5)Stralcio Spese Condominiali Condomino e Super Condominio
- 6)Ispezioni Ipotecarie
- 7)Fotografie