



## PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

\* \* \* \* \*

La sottoscritta Monica Correggi, architetto libero professionista, con studio in Milano Via delle Forze Armate n. 391, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7684 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9499, ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Avv. Raffaella Ricci, Amministratrice di Sostegno dei signori Imperatore Laura e Mazzucco Paolo, per la redazione di una relazione di stima finalizzata alla determinazione del valore della piena proprietà dell'appartamento con cantina in **Milano (MI) Via Vertoiba n. 4** di proprietà dei signori Imperatore Laura e Mazzucco Paolo, esaminati i documenti recuperati, effettuato sopralluogo in data 19 settembre 2025 alla presenza dei proprietari, eseguite le indagini di mercato e consultate le fonti istituzionali con i valori immobiliari dichiarati, rassegna la seguente relazione.

\* \* \* \* \*

### 1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), a parte del complesso condominiale in **Via Vertoiba n. 4: appartamento ad uso abitazione al piano sesto della scala "A" di tre locali più servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato**, composto da soggiorno con balcone, camera, disimpegno, cucina, camera matrimoniale, servizio igienico e ripostiglio in quota nell'ingresso oltre a **vano di cantina di pertinenza** al piano seminterrato con accesso, il tutto della superficie commerciale di 77 mq e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

### 2. Identificazione catastale – coerenze – conformità catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Milano l'unità immobiliare risulta:

- intestata a: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- \_\_\_\_\_
- censita come segue: **fg. 482 – mapp. 53 – sub. 21** – Via Vertoiba n. 4 p. S1/6 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5 vani – sup. catastale 77 mq (totale escluse aree scoperte: 76 mq) - rendita € 581,01 in forza del 9/11/2025 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze, da nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato grafico dei subalterni:

- appartamento: dapprima appartamento di terzi indi cortile comune, vano scala, pianerottolo, ripostiglio e vano ascensore comuni, altro appartamento di terzi, Via Vertoiba e infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi;
- cantina: dapprima cantina di terzi indi corridoio comune, altra cantina di terzi, Via Vertoiba infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

La sottoscritta dichiara che la scheda catastale presentata in data 9/05/1955 (ultima scheda in atti) non risulta conforme allo stato dei luoghi dell'appartamento, visionato in sede di sopralluogo, per diversa distribuzione interna degli ambienti a seguito di opere interne eseguite nell'anno 1991 in forza di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Milano in data 14/06/1991 prot. n. 495. Si potrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento catastale dopo aver visionato la pratica edilizia richiesta con istanza approvata in data 1/10/2025.

### 3. Provenienza

L'unità immobiliare risulta in capo ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ da di:

- atto di compravendita in data 22/03/2002 rep. n. 11445/8194 in autentica di firme Dott. Nicola Grimaldi Notaio in Milano (trascritto a Milano 1^ l'11/04/2002 ai nn. 24460/16203) con cui viene trasferita la piena proprietà dell'unità immobiliare.

### 4. Vincoli e/o gravami

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul nominativo dei proprietari e sull'unità immobiliare non risultano



ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.

#### **5. Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un edificio costruito in epoca anteriore l'1/09/1967 (anni '50 come si evince dalla scheda catastale presentata il 9/05/1955), successivamente alla costruzione è stata oggetto di opere interne funzionali ad una diversa distribuzione dei locali in forza di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 14/06/1991 prot. n. 495, come riportato dal titolo di provenienza. La sottoscritta ha presentato istanza di visura della suddetta pratica presso il portale InPratica del Comune di Milano; vista l'urgenza dell'incarico, provvederà ad integrare la perizia con l'attestazione della conformità edilizia appena possibile. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evince che i locali garantiscono la superficie utile ed i rapporti aeroilluminanti indicati dal Regolamento Edilizio ed è presente il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte con il servizio igienico.

#### **6. Ubicazione ed accessibilità:**

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità oggetto di valutazione è accessibile dal civico 4 di Via Vertoiba, in zona periferica est della città di Milano, compresa tra Viale Umbria, Via Monte Ortigara, Viale Molise e Piazzale Martini, in prossimità del Parco 8 Marzo e della stazione di Porta Vittoria del passante ferroviario; zona dotata di tutte le infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti nel raggio di un chilometro. Il contesto presenta edifici residenziali di edilizia civile costruiti negli anni '50/'60 del 1900 a destinazione residenziale e commerciale in fregio a Piazzale Martini. La zona è ben accessibile da arterie stradali primarie quali Viale Umbria, che costituisce un tratto della circonvallazione esterna della città ed è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie (fermata linee 12 e 66 in Via Arconati a 190 metri, linea 92 in Viale Umbria a 290 metri), dalla metropolitana, la cui fermata di Dateo della Linea 4 dista 1,3 chilometri e dal passante ferroviario di Porta Vittoria a 400 metri (linee S1, S2 e S5).

#### **7. Caratteristiche dell'edificio**

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è composto da un corpo di fabbrica di nove piani fuori terra

oltre piano seminterrato con tipologia distributiva in linea, risalente agli anni '50 ed edificato con ricorso a tecniche edilizie tradizionali, quali: struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento, copertura piana con manto in guaina ardesiata, tamponamenti in doppia muratura esternamente rivestita con cappotto isolante di recente edificazione con finitura in piastrelle di gres al piano rialzato ed intonaco tinteggiato ai piani superiori. L'immobile è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

#### **8. Caratteristiche del bene**

L'appartamento, attualmente in uso alla famiglia dei proprietari, risulta:

- dotato di doppia esposizione: a ovest verso Via Vertoiba (soggiorno con balcone, cucina e bagno) e ad est verso il cortile interno (le due camere);
- rifinito internamente con materiali e finiture correnti, quali: pavimenti in piastrelle di ceramica (soggiorno, cucina, disimpegno e bagno) e parquet (le due camere); pareti parte intonacate e tinteggiate (soggiorno, disimpegno e camere) e parte rivestite con piastrelle di ceramica (cucina e bagno); serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera, tapparelle esterne in PVC; porte interne a battente in legno tamburato, porta d'ingresso rinforzata;
- dotato di impianti primari funzionanti: impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico, impianto di riscaldamento condominiale con caloriferi tranne che nel locale cucina non riscaldato, impianto idrosanitario con sanitari di qualità ordinaria (lavabo, vaso, bidet e doccia), acqua calda prodotta da scaldabagno a gas posto in cucina, impianto gas, impianto di condizionamento con tre split in camere e soggiorno collegati ad un motore esterno posto sul balcone;
- avente altezza interna pari a 2,80 m con zona d'ingresso ribassata, a formazione di un ripostiglio in quota accessibile dalla camera, pari a 2,15 m;
- riversante in sufficiente stato d'uso e conservazione, con finiture ed impianti rifatti nel 1991 ed impianto di condizionamento posato nel 2005;
- necessitante di un intervento di pulizia generale e di una revisione degli impianti interni

#### **9. Consistenza**





La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisori, i muri perimetrali di tamponamento misurati al 100% (fino ad uno spessore di 50 cm) ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari) e le superfici delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna.

Calcolo superficie commerciale dell'appartamento con cantina di pertinenza:

- abitazione p. 6°:  $75 \text{ mq} \times 1 = 75 \text{ mq}$
- balcone p. 6°:  $4 \text{ mq} \times 0,25 = 1 \text{ mq}$
- solaio p. S1:  $4 \text{ mq} \times 0,25 = 1 \text{ mq}$

Totale: 77 mq

**10. Valutazione scopo della stima**

Obiettivo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in parola, identificabile, secondo l'International Valuation Standards, *"nel più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1.3.1)"*.

**Procedimento estimativo**

La sottoscritta ha proceduto alla stima del valore di mercato della piena proprietà del bene applicando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), quale procedimento per confronto diretto, basato sulla comparazione dei beni oggetto di stima ad altri beni individuati con prezzi noti e ritenuti raffrontabili, ossia riferiti allo stesso segmento immobiliare ed aventi caratteristiche utilmente comparabili a quelle oggetto di stima.

**Fonti utilizzate**

Per la ricerca dei comparabili la sottoscritta ha verificato sul sito Immobiliare.it la pubblicazione di

offerte di vendita recenti da allineare ai prezzi finali di compravendita attraverso una percentuale di deprezzamento. Infine, a completamento delle indagini e per verifica, ha consultato le fonti pubbliche quali:

- la Banca Dati "Consultazione valori immobiliari dichiarati" pubblicata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, calcolando la media dei valori degli immobili oggetto di vendita da giugno 2024 a giugno 2025 in un raggio di 200 metri dal cespite da valutare, deducibili dagli atti di compravendita trascritti in Conservatoria e registrati sul sito; media che porta ad un prezzo unitario pari a € 5.058,00/mq per gli appartamenti in categoria catastale A/3;
- la Banca Dati dell'OMI pubblicata sul portale dell'Agenzia delle Entrate che, per il secondo semestre 2024, per la zona di D12 (Piola, Argonne, Corsica) comprendente Via Vertoiba, riporta quotazioni variabili per:
  - le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo da € 2.600,00 a € 3.000,00/mq;
  - le abitazioni di tipo civile sempre in normale stato conservativo da € 3.600,00 a € 5.700,00/mq;
  - le abitazioni economiche in ottimo stato conservativo da € 3.100,00 a € 3.700,00/mq;
  - le abitazioni civili sempre in ottimo stato conservativo da € 5.700,00 a € 7.700,00/mq.

#### **Valore di mercato della piena proprietà**

Nella valutazione con il Market Comparison Approach (MCA), la sottoscritta ha utilizzato, quali comparabili tre offerte pubblicate su internet di appartamenti simili a quello in esame per ubicazione e distribuzione planimetrica, applicando al prezzo proposto una riduzione del 10% quale margine di sconto attendibile in una trattativa di compravendita a Milano tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato. Si rimanda all'Allegato n. 5 per la descrizione dettagliata dei comparabili utilizzati nella tabella di calcolo con l'analisi dei prezzi marginali al fine della determinazione del prezzo unitario, valutato in **€ 5.150,00/mq**.

Stima del più probabile corrente valore di mercato della piena proprietà:

- Appartamento: 77 mq x 5.150,00 €/mq = € 396.550,00 = **€ 397.000,00** in Cifra Tonda

La valutazione sopra espressa viene esposta con l'avvertenza che:

1. la stima deve intendersi per immobile libero da persone e cose e regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico nonché riferita e limitata all'epoca della presente relazione ed indipendente da eventuali gravami non emersi in sede di sopralluogo (elementi questi ultimi che potrebbero giocare per una cifra diversa da quella di stima sopraindicata) essendosi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale come pure può non corrispondere al prezzo richiesto in caso di compravendita del bene in quanto quest'ultimo dipende fortemente da situazioni soggettive delle singole parti contraenti;
2. la conformità edilizia potrà essere verificata solo dopo la visione della pratica presentata nel 1991 per modifiche interne per cui si è presentata istanza di visura;
3. la sottoscritta dichiara l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;
4. il rapporto di stima si basa sulla sottoelencata documentazione in parte fornita dalla proprietà ed in parte reperita dalla sottoscritta: planimetria catastale, visura storica catastale, elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni, titolo di provenienza e ispezione ipotecaria sui nominativi dei proprietari e sul bene;
5. la sottoscritta ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
6. la sottoscritta è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere assolto all'incarico conferitole, certa di essersi espressa in modo intellegibile e di averlo svolto con la massima obiettività.

Milano, lì 3 ottobre 2025.

In fede

(Arch. Monica Correggi)





**Documentazione allegata**

- All. 1: n. 20 fotografie relative al sopralluogo del 19/09/2025.
- All. 2: n. 1 visura storica catastale, scheda presentata in data 9/05/1955 (ultima planimetria in atti),  
elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni.
- All. 3: titolo di provenienza del bene
- All. 4: n. 3 ispezioni ipotecarie sul nominativo dei proprietari e sul bene.
- All. 5: documenti valutazione:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2024;
  - tabelle valori dichiarati derivanti delle compravendite registrate in un raggio di 200 metri  
nell'ultimo anno rilevato;
  - n. 3 comparabili (tre offerte di vendita);
  - tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario di  
vendita.



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 3 del mese di ottobre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 1 Signore:

MONICA CORREGGI identificato con documento C.d.i.

n° CA8396704 rilasciato da Comune di Milano

il 27/02/2023

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 9499

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 3/10/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 componente 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  
Giuseppe Angelo Di GIAMMARCO

Il dichiarante

### 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